

ORIGINAL

## BEGRÜNDUNG

Verfahrensstand: Feststellungsbeschluss



## INHALT

<b>1</b>	<b>VERFAHREN.....</b>	<b>3</b>
1.1	Übersicht der Verfahrensschritte .....	3
1.2	Anmerkungen zum Verfahren.....	4
<b>2</b>	<b>ALLGEMEINES .....</b>	<b>5</b>
2.1	Rechtsgrundlagen .....	5
2.2	Geltungsbereich .....	6
2.3	Quellenverzeichnis .....	6
<b>3</b>	<b>PLANUNGSANLASS, -ZIELE UND -GRUNDSÄTZE .....</b>	<b>7</b>
3.1	Planungsanlass / städtebauliches Erfordernis gemäß § 1 Abs. 3 BauGB .....	7
3.2	Planungsziele und -grundsätze .....	7
<b>4</b>	<b>VERHÄLTNIS ZUR ÜBERGEORDNETEN UND SONSTIGEN PLANUNG .....</b>	<b>9</b>
4.1	Regional- und Landesplanung .....	9
4.2	Informelle Planungen .....	10
<b>5</b>	<b>BEGRÜNDUNG ZU DEN PLANDARSTELLUNGEN .....</b>	<b>10</b>
5.1	Art der baulichen Nutzung (§ 5 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 1 BauNVO).....	10
<b>6</b>	<b>UMWELTBERICHT .....</b>	<b>10</b>
6.1	Inhalt und Ziele des Bauleitplanes sowie Ziele des Umweltschutzes .....	11
6.2	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen .....	13
6.3	Verwendete Verfahren.....	30
6.4	Monitoring .....	31
6.5	Zusammenfassung des Umweltberichts .....	31
6.6	Quellenangabe .....	32
<b>7</b>	<b>WEITERE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG .....</b>	<b>33</b>
7.1	Auswirkungen auf die gewerblichen Nutzungen .....	33
<b>8</b>	<b>ABWÄGUNG DER ÖFFENTLICHEN UND PRIVATEN BELANGE.....</b>	<b>34</b>
8.1	Belange die gegen die Planung sprechen .....	34
8.2	Belange die für die Planung sprechen .....	34
8.3	Abwägung der Belange .....	35
<b>9</b>	<b>ANLAGEN .....</b>	<b>37</b>
9.1	Geltungsbereich der FNP-Teiländerung .....	37
9.2	Bestandskarte Biotoptypen.....	38
9.3	Karte Ziele der Landschaftsplanung .....	39
9.4	Anregungen und Stellungnahmen im Rahmen der Beteiligungsverfahren .....	40



## 1 VERFAHREN

### 1.1 Übersicht der Verfahrensschritte

Verfahrensschritt	Datum
Information/Anhörung Ortsbeirat Südliche Innenstadt gem. § 75 (2) GemO am	10.06.2015 03.09.2018
Aufstellungsbeschluss (gem. § 2 (1) BauGB) am	06.07.2015
Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses im Amtsblatt Nr. 44/2015 am	15.07.2015
Beschluss Zielfortschreibung und Offenlagebeschluss am	17.09.2018
Ortsübliche Bekanntmachung des Beschlusses über die Zielfortschreibung im Amtsblatt Nr. 55/2015 am	21.09.2019
Antrag auf Landesplanerische Stellungnahme (gem. § 20 (1) LPIG) mit Schreiben vom 18.09.2018 zurück am	15.10.2018
Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung (gem. § 3 (1) BauGB) im Zeitraum vom	01.10.2018 bis 22.10.2018
Erörterungstermin im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung am	15.10.2018
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (gem. § 4 (1) BauGB) mit Schreiben vom	19.09.2018
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (gem. § 4 (2) BauGB) mit Schreiben vom	12.12.2018
Ortsübliche Bekanntmachung der Offenlage im Amtsblatt Nr. 74/2019 am	29.11.2019
Offenlage (gem. § 3 (2) BauGB) im Zeitraum vom	09.12.2019 bis 20.01.2020
Feststellungsbeschluss (analog § 10 (1) BauGB) am	
Genehmigung der Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd als Höhere Verwaltungsbehörde durch Antrag vom am	
Bekanntmachung des In-Kraft-Tretens im Amtsblatt Nr. am	

### **1.2 Anmerkungen zum Verfahren**

Die Bauleitplanverfahren sind erforderlich, da insbesondere durch das Brandereignis im Jahr 2013 deutlich wurde, dass das nur durch die Hafenstraße getrennte Nebeneinander von einem Gewerbegebiet und einem Wohngebiet einer problemlösenden städtebaulichen Neuordnung bedarf.

Der Flächennutzungsplan '99 der Stadt Ludwigshafen am Rhein stellt beiderseits des Luitpoldhafens südlich der mittleren Drehbrücke eine Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Hafen“ dar.

Da im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 644 „Luitpoldhafen Süd“ zukünftig eine andere Nutzung festgesetzt werden soll, wird gemäß § 8 Abs. 3 BauGB parallel zum Bebauungsplanverfahren ein Verfahren zur Teiländerung des Flächennutzungsplanes für diesen Bereich notwendig.

So wurde bereits im Juli 2015 für den Geltungsbereich der FNP-Teiländerung Nr. 26 „Luitpoldhafen Süd“ ein Aufstellungsbeschluss gefasst. Zielsetzung war zunächst in diesem Bereich eine gemischte bzw. gewerbliche Baufläche darzustellen – analog zu den geplanten Festsetzungen im Bebauungsplan Nr. 644. Die Plangebietsflächen sollten hin zu einer überwiegend gewerblichen bzw. in einem Teilbereich gemischten Nutzung entwickelt werden, um dort u. a. auch eine Büro- / Verwaltungsnutzung (zunächst Polizeipräsidium; später Pfalzwerkehauptverwaltung) realisieren zu können. Da sich zeigte, dass auch diese Nutzungsabsichten wegen der gebotenen Rücksichtnahme mit der benachbarten bestehenden Wohnnutzung immissions- und erschließungstechnisch nur schwierig vereinbar sind, kamen beide Vorhaben nicht zur Umsetzung und sollen nun an anderen Stellen im Stadtgebiet realisiert werden.

Nun wird das Planungsziel einer im Schwerpunkt wohnbaulichen Nutzung weiterverfolgt, um hierdurch insbesondere auch den gestiegenen Wohnungsbedarf in der Stadt (vgl. z. B. öffentliche Sitzung des Stadtentwicklungsausschusses am 20.06.2018, Tagesordnungspunkt 2; abrufbar unter <https://www.ludwigshafen.de/ratsinformationssystem/bi/infobi.php>) mit decken zu können.

Nachdem der Bundesgesetzgeber mit der Baurechtsnovelle 2017 im Hinblick auf den gestiegenen Wohnraumbedarf die neue Baugebietsart „Urbanes Gebiet“ eingeführt hat, wird es mit dem Instrument der Festsetzung „Urbanes Gebiet“ auch möglich, die gebotene Rücksichtnahme auf das benachbarte Wohngebiet und zugleich die Gewerbeentwicklung südlich und westlich des Bebauungsplangebietes ohne weitere Einschränkungen zu gewährleisten.

Deshalb ist vorgesehen, im Bebauungsplan Nr. 644 zukünftig ein „Urbanes Gebiet“ (MU) gemäß § 6a BauNVO festzusetzen, in dem trotz der gewerblich geprägten Nachbarschaft ein großer Anteil wohnbaulicher Nutzungen realisiert werden kann. In Folge dessen muss nun auch in der FNP-Teiländerung Nr. 26 vollständig eine gemischte Baufläche dargestellt werden.

Die Wasserfläche des Luitpoldhafens als solche wird durch die Planung nicht tangiert.

Das FNP-Teiländerungsverfahren Nr. 26 „Luitpoldhafen Süd“ wird im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB mit dem Bebauungsplanverfahren Nr. 644 „Luitpoldhafen Süd“ durchgeführt.

## **2 ALLGEMEINES**

### **2.1 Rechtsgrundlagen**

# **RECHTSGRUNDLAGEN**

Stand: 01.08.2019

#### **Baunutzungsverordnung**

(BauNVO)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)

#### **Planzeichenverordnung**

(PlanZV)

vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58)  
zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04.05.2017  
(BGBl. I S. 1057 (Nr. 25))

#### **Bundes-Bodenschutzgesetz**

(BBodSchG)

vom 17.03.1998 (BGBl. I 1998 S. 502),  
zuletzt geändert durch Art. 3 der Verordnung vom 27.09.2017  
(BGBl. I S. 3465)

#### **Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung** (BBodSchV)

vom 12.07.1999 (BGBl. I S. 1554),  
zuletzt geändert durch Art. 3 Abs. 4 der Verordnung vom  
27.09.2017 (BGBl. I S. 3465)

#### **Bundesnaturschutzgesetz**

(BNatSchG)

vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542),  
zuletzt geändert durch Art. 8 des Gesetzes vom 13.05.2019  
(BGBl. I S. 706)

#### **Bundesimmissionsschutzgesetz**

(BImSchG)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.05.2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 08.04.2019 (BGBl. I S. 432)

#### **Baugesetzbuch**

(BauGB)

In der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)

#### **Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung** (UVPG)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.02.2010  
(BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Art. 22 des Gesetzes vom  
13.05.2019 (BGBl. I S. 706)

#### **Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts**

(WHG)

vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Art. 2  
des Gesetzes vom 04.12.2018 (BGBl. I S. 2254)

#### **Gesetz zur Förderung der Kreislaufwirtschaft und Sicherung der umweltverträglichen Bewirt- schaftung von Abfällen**

(KrWG)

vom 24.02.2012 (BGBl. I S. 212), zuletzt geändert durch Art. 2 des  
Gesetzes vom 20.07.2017 (BGBl. I S. 2808 (Nr. 52)).

#### **Denkmalschutzgesetz**

(DSchG)

vom 23.03.1978 (GVBl. S. 159),  
Inhaltsübersicht geändert, § 25b eingefügt durch Art. 3 des  
Gesetzes vom 03.12.2014 (GVBl. S. 245)

#### **Gemeindeordnung**

(GemO)

vom 31.01.1994 (GVBl. S. 153),  
§ 45 zuletzt geändert durch Art. 37 des Gesetzes vom 19.12.2018  
(GVBl. S. 448)

#### **Landeskreislaufwirtschaftsgesetz**

(LKrWG)

vom 22.11.2013 (GVBl. S. 459),  
§§ 9 und 18 geändert sowie § 13a neu eingefügt durch Artikel 3  
des Gesetzes vom 19.12.2018 (GVBl. S. 469)

#### **Landesbauordnung**

(LBauO)

vom 24.11.1998 (GVBl. S. 365, BS 213-1),  
mehrfach geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 18.06.2019  
(GVBl. S. 112)

#### **Landeswassergesetz**

(LWG)

vom 14.07.2015 (GVBl. 2015, 127),  
§§ 43, 85 und 119 geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom  
19.12.2018 (GVBl. S. 469)

#### **Landesbodenschutzgesetz**

(LBodSchG)

vom 25.07.2005 (GVBl. S. 302),  
§ 12 geändert durch Artikel 14 des Gesetzes vom 19.12.2018  
(GVBl. S. 448)

#### **Landesnaturschutzgesetz**

(LNatSchG)

vom 06.10.2015 (GVBl. S. 283),  
§ 36 geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 21.12.2016  
(GVBl. S. 583)



### **2.2 Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich der Flächennutzungsplan-Teiländerung Nr. 26 ergibt sich aus dem beigefügten Lageplan (vgl. Anlage 9.1). Er entspricht dem Geltungsbereich des im Verfahren befindlichen Bebauungsplanes Nr. 644 „Luitpoldhafen Süd“ und wird begrenzt:

im Norden: durch die Schwanthalerallee,  
im Osten: durch die Hafenstraße,  
im Süden: durch die nord-östliche Gebäudeflucht des Anwesens Hafenstraße 25 sowie  
im Westen: durch die Hochwasserschutzlinie (Mauer) entlang des Hafenbeckens.

Der Geltungsbereich umfasst lediglich einen Teilbereich des Grundstücks mit der Flurstücknummer 3575/208 der Gemarkung Ludwigshafen.

Die Flächengröße des Plangebietes beträgt ca. 2,6 ha.

### **2.3 Quellenverzeichnis**

- [1] Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar, Verband Region Rhein-Neckar, Mannheim 2014.
- [2] Flächennutzungsplan 1999, Stadt Ludwigshafen am Rhein, Ludwigshafen am Rhein 1999.
- [3] Rahmenplanung Parkinsel vom 21.06.2010.
- [4] Bemessungsgrundwasserstand und zugehörige Flurabstände (Karte), Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd – Regionalstelle Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft und Bodenschutz, Neustadt a.d.W., März 2009.
- [5] Informationen zur Stadtentwicklung 9/2018 „Wohnungssituation und Wohnungsbedarf“, Stadt Ludwigshafen am Rhein, 2018; abrufbar unter [www.ludwigshafen.de/nachhaltig/stadtentwicklung/veroeffentlichungen/](http://www.ludwigshafen.de/nachhaltig/stadtentwicklung/veroeffentlichungen/)
- [6] Baugrunderkundung und Gründungsberatung, umwelttechnische Untersuchungen für den Standort Hafenstraße 47 (ehemals Halle 233) – Parkinsel Ludwigshafen, Ingenieurbüro Roth & Partner GmbH, Annweiler am Trifels, 11.03.2016.
- [7] Eingrenzende Untergrunduntersuchungen auf dem Gelände der Tankstelle am C+C Großmarkt, Ecke Hafenstraße / Schwanthalerallee in 67061 Ludwigshafen, Harress Pickel Consult GmbH, Kriftel, 10.10.1996.
- [8] Aushubüberwachung und weiterführende Erkundungsmaßnahmen auf dem Gelände der ehemaligen Tankstelle am C+C Großmarkt, Ecke Hafenstraße / Schwanthalerallee in 67061 Ludwigshafen, Harress Pickel Consult GmbH, Kriftel, 08.01.1998.
- [9] Artenschutzrechtliche Erfassungen zum Bebauungsplan „Luitpoldhafen Süd“, L.U.P.O. Gesellschaft für angewandte Landschaftsökologie und Umweltplanung Dr. Ott mbH, Trippstadt, 31.10.2018.
- [10] Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 644 „Luitpoldhafen Süd“ (Bericht-Nr.: P18-041/1), FIRU Gfl – Gesellschaft für Immissionsschutz mbH, Kaiserslautern, 07.11.2018.
- [11] Schalltechnische Untersuchung zu Geräuschimmissionen des Containerumschlags der Contargo GmbH & Co. KG im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 644 (Bericht-Nr. P19-035/1), FIRU Gfl – Gesellschaft für Immissionsschutz mbH, Kaiserslautern, 10.10.2019.
- [12] Gutachten über angemessene Abstände und Auswirkungen der Planung gemäß § 50 BImSchG für das Werksgelände der Firma Raschig GmbH in Ludwigshafen und die Bestandsbebauung, GICON – Großmann Ingenieur Consult GmbH, Bitterfeld-Wolfen, 28.07.2014.
- [13] Gutachten zur Ermittlung der angemessenen Sicherheitsabstände zwischen dem Betriebsbereich der RASCHIG GmbH und benachbarten schutzbedürftigen Objekten und

Gebieten (Leitfaden KAS-18), GICON – Großmann Ingenieur Consult GmbH, Bitterfeld-Wolfen, 26.03.2019.

- [14] Sicherheitstechnische Betrachtung über angemessene Abstände in Bezug auf mögliche Gefährdungen durch das Großtanklager der Firma Shell Deutschland Oil GmbH, GICON – Großmann Ingenieur Consult GmbH, Bitterfeld-Wolfen, 27.06.2016.
- [15] Angaben der OQEMA TERMINAL GmbH & Co. KG zur Ermittlung des angemessenen Abstandes entsprechend § 50 BImSchG für die Bebauungsplanung Nr. 644 „Luitpoldhafen Süd“, Ludwigshafen am Rhein, 17.04.2019.
- [16] Gutachten zur Ermittlung der angemessenen Sicherheitsabstände zwischen dem Betriebsbereich der Contargo Rhein-Neckar GmbH und benachbarten schutzbedürftigen Objekten und Gebieten (Leitfaden KAS-18), GICON – Großmann Ingenieur Consult GmbH, Bitterfeld-Wolfen, 10.10.2019.
- [17] Umweltbericht und Grünordnungsplan zum Bebauungsplan Nr. 644 „Luitpoldhafen Süd“, Modus Consult Speyer GmbH, Speyer, November 2019.

### **3 PLANUNGSANLASS, -ZIELE und -GRUNDSÄTZE**

#### **3.1 Planungsanlass / städtebauliches Erfordernis gemäß § 1 Abs. 3 BauGB**

Durch einen Großbrand im Sommer 2013, bei dem eine ca. 9.500 m<sup>2</sup> große Lagerhalle vollständig zerstört wurde, liegt nun im Bereich zwischen Luitpoldhafen und Hafenstraße ein großes Grundstück brach, dessen Nachfolgenutzung planungsrechtlich gesteuert werden soll.

Städtebaulich sinnvoll ist eine gemischte Nutzung, die sowohl mit dem angrenzenden Wohn- als auch gewerblich genutzten Umfeld verträglich ist. Gleichzeitig ist bei der Planung zu berücksichtigen, dass insbesondere gewerbliche Lärmemissionen – insbesondere von der südlichen und westlichen Seite – auf das Plangebiet einwirken. Zur Umsetzung dieser Planungsvorstellungen wird ein Bebauungsplan notwendig, der ein „Urbanes Gebiet“ (MU) nach § 6a BauNVO festsetzt. Da sich diese Gebietsfestsetzung nicht aus der Darstellung einer Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Hafen“ im derzeit gültigen Flächennutzungsplan ableiten lässt, wird eine Teiländerung in diesem Bereich des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren erforderlich.

#### **3.2 Planungsziele und -grundsätze**

- **Vorhandene Situation**  
Ursprünglich wurde der Planbereich durch die Hafengebäude bzw. deren Mieter als Logistikstandort genutzt (Lagerhalle derzeit durch Brand jedoch vollständig zerstört). Des Weiteren befindet sich im nördlichen Teil des Plangebietes ein Lebensmittelgroßhandel. Nördlich sowie östlich grenzen unmittelbar Wohngebiete an. Für den Planbereich existiert derzeit kein Bebauungsplan; es besteht Baurecht nach § 34 Abs. 2 BauGB (Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO; vgl. Urteil des VG Neustadt, Az. 3 K 245/15.NW vom 16.09.2015).

Im weiteren Umfeld südlich des Plangebietes ist die Firma Raschig GmbH ansässig, welche als Störfallbetrieb oberer Klasse eingestuft ist. In Absprache und Mitwirkung der Firma Raschig GmbH wurde deshalb die Erstellung eines Gutachtens zur Bestimmung der angemessenen Sicherheitsabstände nach dem KAS-18-Leitfaden beauftragt. Das Gutachten [12] wurde mit Datum 28.07.2014 sowohl der Stadtverwaltung Ludwigshafen am Rhein, als auch der Firma Raschig GmbH vorgelegt.

Demnach hatte der Gutachter nach den vorliegenden Ergebnissen seine Aussage getroffen, dass sich „Einschränkungen für die Planung gemäß § 50 BImSchG auf Entfer-

nungen bis 200 m im Umkreis der Raschig GmbH“ erstrecken, somit die angemessenen Sicherheitsabstände 200 m um den Betriebsbereich der Raschig GmbH festgelegt sind. Dieses Gutachten wurde für die Einschätzung der Planung herangezogen, so dass bei einem Abstand von 500 m zwischen dem südlichsten Punkt des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 644 und der Firma Raschig GmbH kein Konflikt erkennbar ist. Auch eine Aktualisierung dieses Gutachtens vom 26.03.2018 [13] hat keine Veränderung hinsichtlich der angemessenen Sicherheitsabstände ergeben.

Weiterhin befindet sich in der südwestlichen Umgebung des Plangebietes im Bereich des Mundenheimer Altrheinhafens das Großtanklager der Firma Shell Deutschland Oil GmbH. Für dieses wurde im Hinblick auf schutzbedürftige Nutzungen im Rahmen einer gutachterlichen Untersuchung [14] ein angemessener Abstand von 115 m im Umkreis des Tanklagers ermittelt. Da die Entfernung zwischen dem südlichsten Punkt des Bebauungsplangebietes und der zuvor genannten Anlage mindestens 1.100 m beträgt, ergibt sich auch hier kein Konflikt für die Planung.

Zudem betreibt die Firma OQEMA Terminal GmbH & Co. KG am Kaiserwörthhafen eine Lager- und Umschlaganlage. Mit Schreiben vom 17.04.2019 [15] wird für den Betriebsbereich ein Achtungsabstand von 200 m bestätigt. Aufgrund des Abstandes zwischen dem äußersten Punkt des Geltungsbereiches und der benannten Anlage, welcher mindestens 1.100 m beträgt, entsteht kein Konflikt für die Planung.

Ein weiterer Störfallbetrieb oberer Klasse im weiteren Umfeld des Plangebietes stellt der 2003 planfestgestellte neue Containerhafen mit Gefahrstofflager im Bereich des Kaiserwörthhafens dar, welcher durch die Firma Contargo Rhein-Neckar GmbH betrieben wird. Ein ebenfalls beauftragtes Gutachten zur Ermittlung angemessener Sicherheitsabstände für diesen Betriebsbereich [16] kommt zu dem Ergebnis, dass die dort tatsächlich gehandhabten Stoffe keine Gefährdung für die Planung darstellen und somit auch eine zusätzliche Einschränkung des Betriebs in der derzeitigen Ausprägung ausgeschlossen ist.

Aufgrund einer unbestimmten Genehmigung darf das Containerterminal jedoch theoretisch auch andere Gefahrstoffe lagern und umschlagen. Aufgrund dessen nimmt das Gutachten zusätzlich eine worst-case-Betrachtung vor, welche die Referenzstoffe Acrolein (Flüssigkeit) und Chlor (Gas) umfasst. Hierbei werden die angemessenen Abstände für Acrolein mit 2.900 m und für Chlor mit 640 m berechnet. Bei einer Entfernung des Plangebietes von mindestens 1.200 m (angenommener Freisetzungsort bis äußerste Grenze des Plangebietes) ergibt sich somit auch für Chlor kein Nutzungskonflikt. Hinsichtlich des Referenzstoffes Acrolein lässt sich zunächst feststellen, dass dieser im Betriebsbereich der Contargo Rhein-Neckar GmbH derzeit nicht gelagert oder umgeschlagen wird. Auch künftig soll der Stoff nicht gehandhabt werden, da die erforderlichen Sicherheitsbestimmungen nicht erfüllt werden können. Im Vergleich zum Bestand bedeutet die geplante Ausweisung des Urbanen Gebietes, welches sich nicht im unmittelbaren Betriebsbereich befindet und weniger als 200 Wohneinheiten ermöglicht, eine unbedeutende Zunahme der Einwohnerzahl und somit keine wesentliche Erhöhung des Risikos. Demnach ergibt sich aus Sicht der Bauleitplanung keine Einschränkung des Betriebsbereiches der Firma Contargo Rhein-Neckar-GmbH bzw. ist kein Nutzungskonflikt für die Planung erkennbar.

- **Planungsziel**

Durch die Teiländerung des Flächennutzungsplanes in diesem Bereich soll die rechtliche Voraussetzung geschaffen werden, dass der Bebauungsplan Nr. 644 „Luitpoldhafen Süd“ aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden kann. Die bisherige Darstellung der Sonderbaufläche (S) mit der Zweckbestimmung „Hafen“ soll deshalb in gemischte Baufläche (M) geändert werden.

Auf Bebauungsplanebene kann dann das Planungsziel einer im Schwerpunkt wohnbaulichen Nutzung (im Rahmen eines Urbanen Gebietes gemäß § 6a BauNVO) wei-



terverfolgt werden, um hierdurch insbesondere auch dem gestiegenen Wohnungsbedarf in der Stadt (vgl. Informationen zur Stadtentwicklung 9/2018 „Wohnungssituation und Wohnungsbedarf“ [5]) Rechnung zu tragen.



Darstellung FNP '99



zukünftige geänderte Darstellung

## 4 VERHÄLTNIS ZUR ÜBERGEORDNETEN UND SONSTIGEN PLANUNG

### 4.1 Regional- und Landesplanung

Der Einheitliche Regionalplan [1] stellt im Bereich des südlichen Luitpoldhafens in der Raumnutzungskarte die Nutzung „Hafen“ und „Siedlungsfläche Industrie und Gewerbe“ als Bestandsnutzung nachrichtlich dar. Im Hinblick auf die beabsichtigte Flächennutzungsplanänderung fanden deshalb am 04.04.2016 mit dem für die Aufstellung des Regionalplans zuständigen Verband Metropolregion Rhein-Neckar sowie am 28.04.2016 mit der für die Raumordnung und spätere Genehmigung des geänderten Flächennutzungsplanes zuständigen Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd Gespräche statt. Bei beiden Gesprächen wurden von beiden genannten staatlichen Stellen keine Verletzung von raumordnerischen Grundsätzen oder Zielen durch die geplante Flächennutzungsplanänderung geltend gemacht. Denn mit den beschriebenen Logistik- und Güterverkehrszentren für den kombinierten Güterverkehr im Norden und Süden der Stadt werden die Planungen der Stadt Ludwigshafen am Rhein dem in Ziffer 3.1.1.3 der Plansätze und Begründung zum Einheitlichen Regionalplan formulierten Grundsatz gerecht. Zudem ist die Stadt ständig bestrebt die Verkehrsinfrastruktur den entsprechenden Anforderungen anzupassen, so z. B. auch mit dem Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 650 „Zufahrt Kaiserwörthhafen und Industriepark Süd“, den der Stadtrat am 06.07.2015 gefasst hat.

Die SGD Süd hat im Übrigen mit Schreiben vom 15.10.2018 (Az. 14-433-11:41 Ludwigshafen) im Rahmen der landesplanerischen Abstimmung keine Einwände gegen die Planung erhoben und die Übereinstimmung der Bauleitplanung mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung bestätigt.



### 4.2 Informelle Planungen

In der vom Stadtrat am 21.06.2010 beschlossenen Rahmenplanung für die Parkinsel ist für den Bereich unmittelbar südlich der Schwanthalerallee (welcher Bestandteil des Bebauungsplanes Nr. 644 und dieser FNP-Teiländerung ist) eine Bebauung analog der beiden Einzelgebäude (Punkthäuser) nördlich dieser Straße vorgesehen. Dieses Ziel ist gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB bei der Bauleitplanung zu berücksichtigen. Die Teiländerung des Flächennutzungsplanes steht diesem Ziel nicht entgegen.



Rahmenplan Parkinsel 2010

## 5 BEGRÜNDUNG ZU DEN PLANDARSTELLUNGEN

Im Rahmen dieser 26. Flächennutzungsplanteiländerung wird im Vergleich zum rechtsgültigen Flächennutzungsplan '99 der Stadt Ludwigshafen am Rhein lediglich die Art der baulichen Nutzung neu geregelt. Alle sonstigen Darstellungen bleiben bestehen (insbesondere die Wasserfläche des Luitpoldhafens) und werden daher nicht erneut begründet.

### 5.1 Art der baulichen Nutzung (§ 5 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 1 BauNVO)

Die Baufläche wird als gemischte Baufläche dargestellt.

Aus dieser Flächendarstellung kann im Bebauungsplanverfahren insbesondere auch ein „Urbanes Gebiet“ (MU) entwickelt werden, welches im Sinne des planerischen Vorsorgeprinzips (§ 50 BImSchG) noch weiter horizontal gegliedert werden kann.

## 6 UMWELTBERICHT

### **Anmerkung:**

*Der Umweltbericht wurde auf Basis des Bebauungsplanverfahrens Nr. 644 „Luitpoldhafen Süd“ erstellt und geht deshalb in seinem Detaillierungsgrad und in der Aussageschärfe weit über die Anforderungen für die Maßstabsebene „Flächennutzungsplan“ hinaus. Er ist selbstverständlich trotzdem geeignet, die Belange des Umweltschutzes im Rahmen der Flächennutzungsplanteiländerung Nr. 26 zu ermitteln und zu bewerten.*

### **6.1 Inhalt und Ziele des Bauleitplanes sowie Ziele des Umweltschutzes**

#### **6.1.1 Inhalt und Ziele des Bauleitplanes**

Bereits im März 2014 wurde für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 644 „Luitpoldhafen Süd“ ein Aufstellungsbeschluss gefasst. Nach dem Brand einer Lagerhalle im Geltungsbereich sollte die weitere städtebauliche Entwicklung auf diesem Areal gesteuert werden.

Es wird das Planungsziel einer im Schwerpunkt wohnbaulichen Nutzung verfolgt, um den gestiegenen Wohnungsbedarf in der Stadt decken zu können. Mit dem Bebauungsplan sollen im nördlichen Bereich des Baugebietes der Bau von zwei viergeschossigen Punkthäusern ermöglicht werden, um auch auf der Süd-Westseite des Schwanthalerplatzes eine adäquate räumliche Fassung zu erhalten. Das restliche Baugebiet soll in drei Baufelder mit jeweiliger Anbindung an die Hafenstraße aufgeteilt werden. Bei Erhalt und Weiterbetrieb des Lebensmittelgroßmarktes (Bestandsschutz) ist das Baugebiet so bemessen, dass eine Umsetzung in Teilabschnitten möglich ist.

Um Konflikte mit angrenzenden Gewerbegebieten zu vermeiden, wird der Geltungsbereich gemäß § 6a BauNVO als „Urbanes Gebiet“ (MU) festgesetzt. Das südliche Baufeld soll im Sinne des § 50 BImSchG insbesondere auch für Nicht-Wohnnutzungen zur Verfügung stehen.

Die Hafenstraße erlaubt die Erschließung des Baugebietes. Parallel zum Hafenbecken soll eine zweite Erschließungsstraße den Verkehr auf der Hafenstraße entlasten und als „Deichverteidigungsweg“ im Katastrophenfall bei Hochwasser dienen.

Von der Stadt Ludwigshafen wurde ein Freistellungsantrag gemäß § 23 AEG für die parallel zur Hochwasserschutzmauer verlaufende und nicht mehr genutzte Gleisanlage gestellt. Da zum jetzigen Zeitpunkt noch keine Genehmigung vorliegt, beinhaltet der Bebauungsplan eine bedingte Festsetzung für das Hafengleis. Nach Genehmigung gelten neben den modifizierten zeichnerischen Festsetzungen alle weiteren Festsetzungen dieses Bebauungsplanes.

Der Geltungsbereich hat eine Größe von rd. 2,6 ha.

Für den Planbereich existiert derzeit kein rechtsgültiger Bebauungsplan. Der Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Ludwigshafen stellt für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 644 eine Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Hafen“ dar. Insofern wird der FNP im Parallelverfahren geändert (TÄ Nr. 26 „Luitpoldhafen Süd“).

Da es sich bei dem Vorhaben um eine bereits bebaute Fläche handelt und bestehende Strukturen mit relevanten Schutzgutfunktionen vollständig erhalten bleiben, besteht kein Bedarf an naturschutzfachlichem Ausgleich. Zudem ist gemäß § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB auch formell ein Ausgleich nicht erforderlich.

#### **6.1.2 Ziele des Umweltschutzes**

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), ist bei der Aufstellung, Änderungen oder Ergänzungen von Bebauungsplänen eine Umweltprüfung durchzuführen. Im Rahmen der Umweltprüfung werden die Auswirkungen des Vorhabens auf alle Umweltbelange nach Anlage 1 zum BauGB (Fläche, Boden, Wasser, Luft / Klima, Tiere und Pflanzen, das Wirkungsgefüge zwischen den abiotischen und biotischen Schutzgütern und die biologische Vielfalt, Menschen und deren Gesundheit, die Landschaft und Kultur- und Sachgüter) geprüft und die Ergebnisse im Umweltbericht dargestellt. Der Umweltbericht ist Bestandteil der Begründung des Bebauungsplanes.



Nachfolgend werden die Zielvorgaben aus Fachgesetzen sowie aus übergeordneten Planungen und speziellen städtebaulichen Planungsvorgaben dargelegt.

### Zielvorgaben aus Fachgesetzen

Für die vorliegende Planung sind vorrangig folgende Fachgesetze zu berücksichtigen:

- Baugesetzbuch (BauGB)
  - § 1 Grundsätze (Schutz und Entwicklung der Lebensgrundlagen, nachhaltige Nutzung)
  - § 1a Ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz (Bodenschutz, Innenentwicklung, Schutz land-, forstwirtschaftlicher und wohnbaulicher Flächen, Eingriffsregelung)
  - §§ 2 und 2a (Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes)
- Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG)
  - § 1 Grundsätze (nachhaltige Sicherung oder Wiederherstellung der Funktionen des Bodens, sparsamer Umgang mit Boden)
  - § 4 Pflichten (Vermeidung, Minderung, Sanierung)
- Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG)
  - § 2 Ziele (Vorsorge und Schutz des Bodens vor nachteiligen Einwirkungen, sparsamer Umgang mit Boden, Sanierung)
- Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG)
  - § 1 Zweck (Schutz und Vermeidung vor schädlichen Umwelteinwirkungen, Minderung von schädlichen Umwelteinwirkungen)
- Wasserhaushaltsgesetz (WHG)
  - § 1 Zweck (Sicherung von Gewässern)
  - § 47 Bewirtschaftungsziele für das Grundwasser (Erhalt oder Erreichung einer guten Grundwasserquantität und -qualität)
  - § 55 Grundsätze der Abwasserbeseitigung
- Landeswassergesetz (LWG)
  - § 57 Allgemeine Pflicht zur Abwasserbeseitigung
  - § 58 Ausnahmen von der allgemeinen Pflicht zur Abwasserbeseitigung
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
  - § 1 Ziele (nachhaltige Sicherung, Erhalt, Wiederherstellung und Entwicklung von Natur und Landschaft, Vermeidung und Minderung von schädlichen Umwelteinwirkungen)
  - § 18 Regelung der Eingriffe in Natur und Landschaft (Verpflichtung zur Vermeidung, Minimierung und Ausgleich) i.V.m. §§ 13 ff.
  - § 44 Regelung Artenschutz
- Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG)
  - § 1 Ziele
  - § 2 Grundsätze (Erhalt und nachhaltige Entwicklung von Natur und Landschaft)
  - §§ 6 ff. Regelung der Eingriffe in Natur und Landschaft (Verpflichtung zur Vermeidung, Minimierung und Ausgleich)

### Zielvorgaben aus übergeordneten Planungen

- Dem **Regionalplan** Rhein-Neckar (VERBAND REGION RHEIN-NECKAR 2014) zufolge liegt der Geltungsbereich im regionalplanerisch abgestimmten Bereich für Siedlungsfläche Industrie und Gewerbe. Die direkt südlich und westlich angrenzenden Flächen sind als Siedlungsfläche Wohnen ausgewiesen. Nördlich und östlich befinden sich im Bereich des Luitpoldhafens Flächen für den vorbeugenden Hochwasserschutz.
- Im **Landschaftsplan** der STADT LUDWIGSHAFEN AM RHEIN (1998) sind die Flächen im Geltungsbereich als in der Planung befindliche Flächen der Ortsrandgestaltung in Form von Grünachsen und landschaftsbezogenen Erholungsflächen ausgewiesen. Vorbelas-

tungen und Konflikte sind hier durch die Gewerbeflächen mit mangelhafter Einbindung, starker Barrierewirkung sowie Lärm- und Schadstoffemissionen gegeben.

- Im **Flächennutzungsplan** der STADT LUDWIGSHAFEN AM RHEIN (1999) sind der Geltungsbereich des Bebauungsplanes und die Flächen südwestlich davon als Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Hafen“ dargestellt. Im Osten und Norden grenzen Wohngebiete an den Geltungsbereich.

Den Zielvorgaben aus den umweltschutzrechtlichen Fachgesetzen und den übergeordneten Planungen wurde grundsätzlich durch die Beauftragung entsprechender Gutachten Rechnung getragen. Eine Berücksichtigung der Untersuchungsergebnisse erfolgt durch die Aufnahme von Festsetzungen oder Hinweisen in den Bebauungsplan.

Des Weiteren hat die Natur- und Landespflege zum Ziel, eine menschengerechte und zugleich naturgemäße Umwelt zu sichern. Im Geltungsbereich fällt darunter der Schutz und Erhalt der Platanenreihe entlang der Hafenstraße und Schwanthalerallee und der lediglich in geringem Maße vorhandenen Grünflächen.

Planerisches Ziel für die zukünftige Nutzung des Geländes ist, das Gebiet für die Öffentlichkeit zugänglich zu machen und damit Flächen zur Erholungsnutzung entlang des Hafenbeckens zu schaffen (siehe Anlage 9.3).

Durch die Umnutzung soll zudem ein erhöhter Anteil begrünter bzw. nicht versiegelter Flächen entstehen und dadurch eine Aufwertung der Schutzgutfunktionen im Geltungsbereich bewirkt werden.

## 6.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

### 6.2.1 Lage im Raum

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 644 „Luitpoldhafen Süd“ befindet sich innerhalb der Gemarkung Ludwigshafen (Rheinland-Pfalz), Flur 0 und umfasst einen Teil des Flurstücks Nr. 3575/208. Er befindet sich somit im innerstädtischen Bereich der Stadt Ludwigshafen am Rhein auf der 'Parkinsel', die durch den Luitpoldhafen im Westen von der Stadt getrennt wird. Im Osten und Süden bildet der Rhein die Grenze der Parkinsel.



Lage des Bebauungsplanes Nr. 644 „Luitpoldhafen Süd“

Der Geltungsbereich wird im Norden durch die Schwanthalerallee, im Osten durch die Hafenstraße, im Süden durch die nordöstliche Gebäudeflucht des Anwesens Hafenstraße 25



und im Westen durch die Hochwasserschutzlinie (Mauer) entlang des Hafenbeckens begrenzt.

Der südliche Teil des Geltungsbereiches ist nach einem Brand brachgefallen. Nördlich befindet sich derzeit ein Großmarkt. Südlich des Geltungsbereiches sind mehrere gewerbliche Nutzungen (u. a. Handwerksbetriebe, Logistik- und Dienstleistungsbetriebe, Wasserschutzpolizei) zu finden. Auf der gegenüberliegenden Rheinseite befinden sich Lagerhäuser, die teilweise gewerblichen Nutzungen, wie Handel und Dienstleistungen, unterliegen.

Der Geltungsbereich liegt innerhalb der Großlandschaft des nördlichen Oberrhein-Tieflands und darin im Landschaftsraum der Mannheim-Oppenheimer Rheinniederung (222.1). Der Landschaftsraum umfasst die Rheinniederung zwischen Mannheim / Ludwigshafen und Oppenheim. Im Süden grenzt an die Parkinsel der Landschaftsraum „Speyerer Rheinniederung“ (222.2). Die Überschwemmungsgefahr schränkte eine Besiedelung des Raumes ursprünglich stark ein, sodass diese nur an wenigen erhöht gelegenen Standorten möglich war. Die Stadt Ludwigshafen hat heute den Südteil des Landschaftsraumes ergriffen und sich bis unmittelbar an den Rhein ausgedehnt (LANIS 2018).

### **6.2.2 Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes (Basisszenario)**

Der Geltungsbereich ist aufgrund der Gewerbenutzung durch einen sehr hohen Versiegelungsgrad geprägt (rd. 94 %). Lediglich die Hafenterrasse und einige Randstrukturen im Bereich der Platanenreihe entlang der Hafenstraße und entlang der Gleisbrache bilden einen geringen Anteil mit Vegetation auf jedoch stark beeinträchtigtem Boden.

Die nachfolgende Beschreibung der Schutzgüter erfolgt – soweit die Datenlage dies zulässt – grundsätzlich nach folgender Gliederung:

- Naturräumliche Gegebenheiten / Bestand
- Bedeutung
- Empfindlichkeit
- Vorbelastung

Aufgrund des hohen Grades an bestehender Versiegelung und Bebauung im Geltungsbereich und daran angrenzend sind flächenübergreifende Auswirkungen des Vorhabens auf Schutzgüter außerhalb des Geltungsbereiches überwiegend nicht zu erwarten. Als Untersuchungsgebiet wird insofern der Geltungsbereich berücksichtigt. Trotzdem werden selbstverständlich umweltrelevante Auswirkungen, die über den Geltungsbereich hinauswirken, analysiert und dargelegt.

### **Fläche**

#### **Bestand**

Die Fläche des Geltungsbereichs wird derzeit fast ausschließlich durch eine gewerbliche Brachfläche mit angrenzenden Verkehrswegen, Parkplätzen und gewerblichen Nutzungen geprägt. Entlang der Hafenstraße befindet sich eine landschaftsbildprägende Platanenreihe.

#### **Bedeutung**

Bis auf den Lebensmittelgroßmarkt wird der Geltungsbereich durch eine abgezaunte vollversiegelte Brachfläche mit angrenzender Gleisanlage geprägt. Aufgrund der Vorbelastung und der eingeschränkten Nutzungsmöglichkeiten wird der Fläche keine relevante Bedeutung zugewiesen.



### **Empfindlichkeit**

Da auf der gesamten Fläche eine Nutzungsänderung vorgesehen ist, ist lediglich die Empfindlichkeit gegenüber einem Flächenverlust relevant. Diese wird anhand der beschriebenen Bedeutung bewertet und entsprechend als nicht vorhanden eingestuft.

### **Vorbelastung**

Als Vorbelastung der Fläche ist die Nutzung als Gewerbefläche und der daraus resultierende hohe Versiegelungsgrad durch Straßen, Parkplätze und Gebäude zu nennen.

### **Boden**

#### **Naturräumliche Gegebenheiten / Bestand**

Die Stadt Ludwigshafen liegt zum Großteil in der Bodengroßlandschaft „Auen und Niederterrassen“. Die Leitböden sind Gley-Vegen und Tschernitzen aus carbonatischem Auenton, Auenschluff und Auenlehm. Die Bodenart ist natürlicherweise sandiger Lehm und es besteht ein sehr hohes Ertragspotential und Nitratrückhaltevermögen entlang des Rheins (LGB 2018).

Im gesamten Geltungsbereich sind die Böden jedoch stark anthropogen überprägt und weisen in weiten Teilen keine natürliche Bodenschichtung mehr auf. Das Gebiet ist zum Großteil versiegelt (rd. 94 %) und es kann durch die Nutzung als Lagerhalle / Verkehrsfläche von einer extremen Bodenverdichtung ausgegangen werden. Baugrunduntersuchungen ergaben eine im Mittel 1,20 m mächtige Auffüllung, unter der bis in eine Tiefe von 6,50 m Sande und Schluffe in Wechsellagerung vorkommen. Bis in 9 m Tiefe sind diese von Sanden und Kiesen des oberen Kieslagers unterlagert (IB ROTH & PARTNER GMBH 2016).

#### **Bedeutung**

Hinsichtlich der Beurteilung der Bedeutung ist zum einen der Aspekt des Natürlichkeitsgrads von Bedeutung. Der Schutz des Bodens erfordert die Erhaltung von Flächen mit natürlichen Bodenfunktionen und entwickelten Bodenprofilen (vgl. § 1 BBodSchG). Insofern bietet sich hier neben der natürlichen Lagerung die Belastungsfreiheit eines Bodens als Bewertungskriterium an. Unbelastete und ungestörte Böden werden höher bewertet als mit Schadstoffen belastete und umgelagerte Böden. Bei den Böden im Geltungsbereich ist in den durch bestehende Bebauung und Befestigung überbauten und versiegelten Bereichen keine natürliche Lagerung mehr vorhanden. Der Natürlichkeitsgrad ist daher als sehr gering einzustufen.

Boden wird zudem vor allem im Hinblick auf die Funktionen betrachtet, die für den Erhalt der Bedeutung des Naturhaushaltes von besonderer Wichtigkeit sind und die es im Sinne einer allgemeinen Daseinsvorsorge nachhaltig zu sichern gilt. In diesem Sinne lassen sich folgende Hauptfunktionen unterscheiden: Standort für natürliche Vegetation und Kulturpflanzen, Ausgleichskörper im Wasserkreislauf sowie Filter und Puffer für Schadstoffe.

Die Bewertung des Bodens als Standort für Kulturpflanzen, Ausgleichskörper im Wasserhaushalt und Filter / Puffer für Schadstoffe wird in Anlehnung an die Bewertung des LGB vorgenommen (LGB 2018). Ohne Vorbelastung würden die Böden hinsichtlich Filter- und Puffer für Schadstoffe, Ausgleichskörper im Wasserhaushalt und Standort für Kulturpflanzen mit einer sehr hohen Bedeutung bewertet werden (LGB 2018). Jedoch besitzen die versiegelten und anthropogen überprägten Böden eine geringe / keine Bedeutung für genannte Funktionen.

#### **Empfindlichkeit**

Versiegelung ist als der gravierendste Belastungsfaktor anzusehen, da sie zu einer Zerstörung sämtlicher Bodenfunktionen führt. Insofern werden alle nicht überbauten / versiegelten Flächen als 'hoch empfindlich' eingestuft.

Die Umlagerung von Boden sowie Bodenauf- bzw. -abtrag stellen eine erhebliche Belastung des Bodenpotentials dar, jedoch nur in Bereichen mit natürlichen Bodenprofilen. Die Böden

im Geltungsbereich haben somit eine geringe Empfindlichkeit gegenüber baulichen Eingriffen.

Bodenverdichtungen führen vor allem zu einer Veränderung des Bodengefüges, d. h. zu einer Verminderung des Anteils an Grob- und Mittelporen. Hiermit verbunden sind Störungen des Wasser- und Lufthaushaltes, die alle wichtigen Bodenfunktionen beeinträchtigen. Aufgrund der bereits bestehenden Versiegelung kann die Empfindlichkeit des Bodens gegenüber Verdichtung als sehr gering eingestuft werden.

Die Empfindlichkeit eines Bodens gegenüber Schadstoffeintrag wird durch die Mobilität der Schadstoffe sowie vor allem durch seine Akkumulationsfähigkeit bestimmt. Aufgrund des Fehlens von natürlichen Böden und der enormen Versiegelungsrate im Geltungsbereich kann die Empfindlichkeit gegenüber Schadstoffeinträgen überwiegend als gering eingestuft werden.

### **Vorbelastung**

Vorbelastungen des Bodens sind im Geltungsbereich durch Versiegelung sowie durch Umlagerungen im Bereich der ehemaligen Lagerhalle und der angrenzenden Gebiete bereits vorhanden.

Im Flächennutzungsplan (STADT LUDWIGSHAFEN 1999) sind keine Flächen mit Verdacht auf Altlasten dargestellt. Zwar wurden 1996 im Rahmen des Rückbaus der Tankstelle an der Ecke Hafenstraße und Schwanthalerallee Belastungen durch aromatische Kohlenwasserstoffe (AKW) und Mineralölkohlenwasserstoffe (MKW) festgestellt (HARRES PICKEL CONSULT GMBH 1996), die erfolgreiche Sanierung konnte jedoch im Jahr 1998 bestätigt werden (HARRES PICKEL CONSULT GMBH 1998).

Untersuchungen des Bodens, des Grundwassers und der Gleisschotter ergaben Funde von Auffüllungen mineralischer Fremdbestandteile sowie Kohle- und Schlackereste. Erhöhte PAK (polyzyklische aromatische Kohlenwasserstoffe)-Gehalte wurden in Einzelproben festgestellt. Diese sind auf die Schlacke-, Asphalt- und Kohleanteile in der Auffüllung zurückzuführen und überschreiten die Prüfwerte für Wohnen geringfügig. Im Gleisschotter wurden Belastungen mit Glyphosat festgestellt, die über dem ALEX-Prüfwert liegen (IB ROTH & PARTNER GMBH 2016).

## **Wasser**

### **Naturräumliche Gegebenheiten / Bestand**

#### **Fließgewässer und stehende Gewässer:**

Im unmittelbaren Umfeld des Vorhabens befindet sich der Rhein, der in Form des Luitpoldhafens die Parkinsel vom restlichen Teil der Stadt trennt. Die Ufer des Luitpoldhafens sind befestigt und weisen keine natürlichen Strukturen auf.

#### **Grundwasser**

Der Geltungsbereich liegt im Wassersicherstellungsgebiet „Parkinsel“. Maßnahmen, die die Grundwasserentnahme gefährden können, sind zu unterlassen.

Die Grundwasserlandschaft des Oberrheingrabens wurde durch quartäre und pliozäne Sedimente gebildet. Der Grundwasserleitertyp ist ein silikatischer / karbonatischer Porengrundwasserleiter. Die Grundwasserneubildung im Großraum Ludwigshafen liegt bei 32 mm/a. Der chemische Zustand des Grundwasserkörpers im Großraum Ludwigshafen ist als schlecht einzustufen, die Grundwasserüberdeckung ist ungünstig (LVERMGEO 2018).

Der Grundwasserspiegel auf der Fläche ist aufgrund der Nähe zum Rheinwasserstand abhängig. Untersuchungen des IB ROTH & PARTNER GMBH im Jahr 2016 ergaben einen Grundwasserabstand zur Geländeoberkante von ca. 5 m. Bei sehr ungünstigen Grundwasserverhältnissen könnte es zu einem Anstieg des Grundwassers bis auf ca. 2,90 m oder mehr unter Geländeoberkante kommen (SGD SÜD 2009).

### **Bedeutung**

Grundwasservorkommen sind umso bedeutender, je größer ihre Ergiebigkeit ist. Die Ergiebigkeit des Grundwassers ist unter anderem abhängig von der Grundwasserneubildungsrate, das heißt der Niederschlagsmenge abzüglich Verdunstung und Abfluss. Aufgrund der geringen Niederschläge und der vorhandenen Bebauung im Stadtgebiet Ludwigshafen ist die Ergiebigkeit des Grundwassers im Geltungsbereich derzeit gering (LVERMGEO 2018). Dem Grundwasser kommt demnach im Geltungsbereich aktuell eine geringe Bedeutung zu.

### **Empfindlichkeit**

Es besteht grundsätzlich eine hohe Empfindlichkeit gegenüber Versiegelung, da wichtige Funktionen wie die Grundwasserneubildung und das Wasserrückhaltevermögen auf der Fläche verloren gehen.

### **Vorbelastung**

Vorbelastungen sind im Bereich der bereits versiegelten Flächen (Verlust Infiltrationsfläche) vorhanden.

## **Klima / Luft**

### **Bestand**

Die Stadt Ludwigshafen liegt im Klimabezirk Südwestdeutschland (DWD 1957). Das Klima des Untersuchungsraumes ist gekennzeichnet durch eine hohe durchschnittliche Jahrestemperatur von 9,9 °C und geringen Niederschlagsmengen von 522 mm/m<sup>2</sup> im Jahr. Das Jahresmittel der Windgeschwindigkeiten liegt bei 2,5 m/s und stadtklimatische Effekte wie lufthygienische und klimahygienische Belastungen treten häufig auf (STADT LUDWIGSHAFEN 2014).

In den bebauten Bereichen des Geltungsbereiches herrscht durch Wärmespeicherung und -abstrahlung der versiegelten Flächen und der Baukörper ein erhöhtes Temperaturniveau. Durch die große Wasserfläche des Rheins findet ein Temperatúrausgleich statt, sodass ausgesprochene Frostlagen selten sind.

### **Bedeutung**

Die bioklimatischen Schutz- und Regenerationsleistungen der Landschaft sind vor allem für die Siedlungsbereiche von Bedeutung. An austauscharmen Strahlungstagen während des Sommers kann die Überwärmung der Siedlungsbereiche zu bioklimatischen Belastungen führen. Das Ausmaß der Überwärmung wächst dabei mit Ausdehnung und Massierung der Bebauung. Durch Kalt- und Frischluftzufuhr aus angrenzenden Ausgleichsräumen können diese Belastungen verringert bzw. abgebaut werden. Diese lokalen, thermisch induzierten Windsysteme zwischen Siedlungsgebieten (Wirkungsraum) und Freiflächen (Ausgleichsraum) sorgen für Frischluftzufuhr. Demzufolge kommt dem bewaldeten Stadtpark der Parkinsel eine Bedeutung für die Frischluftzufuhr im Geltungsbereich zu. Freiflächen zur Kaltluftproduktion sind im Umfeld nicht vorhanden.

Im Geltungsbereich kommt lediglich den vorhandenen Bäumen eine bedeutende Funktion als Schatten-, Feuchtigkeits- und Sauerstoffspender zu, zudem tragen Stadtbäume zu einer Besserung der Luftqualität durch die Filterung von Staub und gasförmigen Luftverunreinigungen bei.

### **Empfindlichkeit**

Aufgrund der o. g. Ausführungen zur Bedeutung werden die bestehenden Bäume im Geltungsbereich mit hoher Empfindlichkeit gegenüber einem Verlust bewertet.

### **Vorbelastung**

Vorbelastungen sind v. a. durch die bebauten und versiegelten Flächen vorhanden.



## Tiere und Pflanzen sowie biologische Vielfalt

### **Naturräumliche Gegebenheiten / Bestand**

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich keine Schutzgebiete bzw. nach § 30 BNatSchG geschützten Biotope (LANIS 2018). Im weiteren Umfeld befindet sich der Stadtpark, der als Landschaftsschutzgebiet „LSG Stadtpark auf der Parkinsel (einschließlich der vorgelagerten Kiesbank)“ ausgewiesen ist (LANIS 2018). Das Schutzgebiet ist durch die Planung nicht betroffen.

### Biotoptypen

Die Bestandserfassung der aktuellen Vegetation erfolgte am 05.10.2018 (Kartierschlüssel nach LÖKPLAN 2007). Darüber hinaus werden verfügbare Quellen (Luftbilder) ausgewertet und in die Bestandsaufnahme integriert. Die erfassten Biotoptypen innerhalb des Geltungsbereiches sind nachfolgend tabellarisch aufgelistet und in der Bestandskarte dargestellt (siehe Anlage 10.2).

Tabelle 1: *Biotoptypen im Untersuchungsgebiet*

	<b>Biotoptyp</b>	<b>Kürzel</b>
<b>Gehölze</b>	Baumreihe	BF1
<b>Gesteinsbiotope</b>	Vegetationsarme Kies- und Schotterflächen	GF1
<b>Weitere anthropogen bedingte Biotope</b>	Verkehrsrasenfläche	HC4
	Brachfläche der Gleisanlagen, Bahngelände	HD9
	Hochwasserdamm, Deich	HE0
	Halde, Aufschüttung	HF0
	Gebäude	HN1
	Verfugte Mauer, Betonmauer	HN4
	Hofplatz	HT0
	Parkplatz	HV3
	Brachfläche der Gewerbegebiete	HW5
	Nicht genutzte Verkehrsfläche	HW8
<b>Verkehrs- und Wirtschaftswege</b>	Verkehrsstraßen	VA0
	Rad-, Fußweg	VB5

### **Gehölze**

- Entlang des Geltungsbereiches finden sich an der Schwanthalerallee und der Hafenstraße alleeartig gepflanzte Baumreihen aus ausgewachsenen Platanen (*Platanus spec.*). Die elf Platanen auf Höhe der Verkehrsbrache entlang der Hafenstraße wurden im Jahr 2013 nach dem Brand zurückgeschnitten.

### **Gesteinsbiotope**

- Mehrere linienförmige **vegetationsarme Kies- und Schotterflächen** liegen auf der Seite der Hafenstraße von Nordost in Richtung Südwest verlaufend an der brachgelegenen Gewerbefläche.

### **Weitere anthropogen bedingte Biotope**

- **Verkehrsrasenflächen** aus wenigen dominierenden Grasarten und stellenweisen Brombeeraufwuchs (*Rubus fruticosus agg.*) finden sich auf dem Parkplatz des Großmarktes im Bereich der Kreuzung Schwanthalerallee und Hafenstraße. Eine weitere Fläche befindet sich auf dem abgezaunten Gelände im Bereich der Platanenreihe entlang der Hafenstraße.
- Auf der gegenüberliegenden Seite der brachliegenden Gewerbefläche verläuft entlang des Geltungsbereiches eine **Brachfläche der Gleisanlagen**. Diese endet von Südwest

kommend auf Höhe der Schwanthalerallee. Die Fläche ist geprägt durch den spärlichen Aufwuchs von wenigen Pflanzenarten, wie Löwenzahn (*Taraxacum sect. Ruderalia*), Wilde Rauke (*Diplotaxis tenuifolia*), Spitzwegerich (*Plantago lanceolata*), Brombeer (*Rubus fruticosus agg.*) und einigen Grasarten.

- Der westliche Rand des Geltungsbereiches bildet ein **Hochwasserdamm** bzw. **Deich**, der dem Hochwasserschutz dient. Vorkommen von Gewöhnlichem Beifuß (*Artemisia vulgaris*), Goldrute (*Solidago canadensis*, *Solidago gigantea*), Luzerne (*Medicago sativa*) und Gewöhnlichem Hornklee (*Lotus corniculatus*).
- Hinter dem Gebäude der Geschäftsstelle des Angelsportvereins befindet sich eine **Aufschüttung**, die mit einer Vegetationsdecke bewachsen ist und seitlich durch Mauern gestützt wird.
- Im Untersuchungsgebiet finden sich drei **Gebäude**. Im Gebäude direkt an der Schwanthalerallee ist die Geschäftsstelle des Angelsportvereins zu finden. Dahinter liegt der C&C Großmarkt, der weiter südlich an die Gewerbegebietsbrache anschließt. Die südliche Grenze des Geltungsbereichs bildet ein weiteres gewerblich genutztes Gebäude.
- Entlang der Oberkante des Hochwasserdamms verläuft eine **Betonmauer** von der Schwanthalerallee aus in Richtung Südwesten.
- **Parkplätze** sind im Geltungsbereich an der Vorderfront des Gebäudes an der Schwanthalerallee sowie nördlich und östlich des C&C Großmarktes vorzufinden. Die Parkplätze sind alle vollversiegelt.
- Südöstlich des Großmarkts liegt ein **Hofplatz** in Form der Warenannahmestelle angrenzend an die Hafenstraße. Mehrere Container sind hier vorzufinden.
- Südwestlich des C&C Großmarkts befindet sich eine großflächige, vollversiegelte **Brachfläche der Gewerbegebiete**, die durch den Brand eines Lagerhauses entstand und den größten Teil des Geltungsbereiches in Anspruch nimmt.
- Um die Gewerbegebietsbrache herum finden sich **nicht genutzte Verkehrsflächen**. Die Zufahrt zum Gelände verläuft westlich des C&C Großmarktes in Richtung der Schwanthalerallee. Durch Bauzäune ist die Zufahrt und das gesamte Gelände der Brachfläche abgesperrt. Es findet demnach aktuell keine Nutzung statt.

### Verkehrs- und Wirtschaftswege

- Es sind zwei **Verkehrsstraßen** im Geltungsbereich vorhanden. Die Schwanthalerallee quert den Luitpoldhafen und verläuft von Westen in Richtung Osten. Von hier aus ist die Zufahrt zum Parkplatz des Großmarktes möglich. Schließlich kreuzt sie die Hafenstraße, die in Richtung Süden entlang der Brachfläche verläuft.
- **Fußwege** verlaufen beidseitig entlang der Verkehrsstraßen.

### Tiere

Informationen zu Tieren im Geltungsbereich liegen durch eine „Artenschutzrechtliche Erfassung“ (DR. OTT MBH 2018) vor; im Zeitraum Juni bis Ende August 2018 wurden folgende Tiergruppen untersucht:

#### Wirbellose Tiere

- Heuschrecken
- Libellen
- Tagfalter (und tagaktive Nachtfalter)

#### Wirbeltiere

- Reptilien
- Vögel
- Säugetiere

Das Vorkommen weiterer Tiergruppen konnte ausgeschlossen werden.

Die „Artenschutzrechtliche Erfassung“ (DR. OTT MBH 2018) ergab folgende Ergebnisse:

- Das Vorkommen von artenschutzrechtlich relevanten Libellen und Tagfaltern kann aufgrund der fehlenden Biotopeignung ausgeschlossen werden kann. An Heuschrecken wurden lediglich drei Individuen der nach § 44 BNatSchG besonders geschützten Blau-



flügeligen Ödlandschrecke (*Oedipoda caerulescens*) erfasst. Jedoch ist auch hier aufgrund der fehlenden Biotopeignung nicht von einer vitalen Population auszugehen.

- **Reptilien:** Es konnten keine Mauereidechsen (*Podarcis muralis*) am Gleis und in den angrenzenden Flächen nachgewiesen werden. Für die Zauneidechse (*Lacerta agilis*) sind keine geeigneten Biotopstrukturen vorhanden.
- Es lässt sich eine Nutzung der Platanenreihe und des Hafenbeckens mit seinen Ufern durch Fledermausarten vermuten (Jagdgebiet). Möglicherweise werden auch Höhlen in den Platanen als Quartiere genutzt.
- Aufgrund kaum vorhandener geeigneter Biotopstrukturen wurden keine brütenden Vögel festgestellt. Die Platanenreihe entlang der Hafenstraße ist als potentielles Brutbiotop für Elster und Krähenarten sowie für höhlenbesiedelnde Vogelarten einzustufen. Die Nutzung des Gebietes erfolgte lediglich in Form der Nahrungssuche bzw. zum Überflug. Die Begehungen ergaben acht allgemein häufige Arten (Amsel, Haussperling, Bachstelze, Elster, Girlitz, Rabenkrähe, Halsbandsittich, Stadtauben).

Ein weiteres fledermauskundliches Gutachten belegte das Vorkommen der Mückenfledermaus (*P. pygmaeus*), Rauhautfledermaus (*P. nathusii*), des Kleinen und Großen Abendseglers (*N. leisleri* und), Wasserfledermaus (*M. daubentonii*) und der Fransenfledermaus (*M. nattereri*) auf der Parkinsel (PFALZER 2008).

## Bedeutung

### Biotoptypenbewertung

Die Bewertung der Bedeutung der Biotoptypen des Geltungsbereichs wird, in Anlehnung an Bastian et al. (1999), anhand folgender Kriterien durchgeführt: Naturnähe, Strukturvielfalt, Seltenheit / Gefährdungsgrad, Entwicklungsdauer und Ersetzbarkeit.

Die Anwendung der o. g. Kriterien auf die im Untersuchungsgebiet vorkommenden Biotoptypen führt zu der in der Tabelle 2 dargestellten – auf die lokale Situation bezogene – Kategorisierung. Die Beurteilung und Differenzierung erfolgt hinsichtlich der Bedeutung, die die einzelnen Flächen im Sinne eines umfassend verstandenen Arten- und Biotopschutzes besitzen.

Die einzelnen Kriterien werden mit Punkten von 1-5 bewertet, wobei 1 einer sehr geringen / nachrangigen Bedeutung, 5 einer sehr hohen Bedeutung entspricht. Aus der Bewertung der Einzelkriterien ergibt sich durch Summation die Gesamtbedeutung eines Biotoptyps.

18-20 Punkte	sehr hoch
13-17 Punkte	hoch
8-12 Punkte	mittel
5-7 Punkte	gering
1-4 Punkte	sehr gering / nachrangig

Tabelle 2: Bedeutung der Biotoptypen im Untersuchungsgebiet

Biotoptyp	Bedeutung					Empfindlichkeit
	N	S	G	E	GB	
<b>Gehölze</b>						
Baumreihe	3	3	3	3	M	M
<b>Gesteinsbiotope</b>						
Vegetationsarme Kies- und Schotterflächen	1	1	1	1	SG	SG
<b>Weitere anthropogen bedingte Biotope</b>						
Verkehrsrasenfläche	2	1	1	2	G	G
Brachfläche der Gleisanlagen, Bahngelände	2	2	2	1	G	G
Hochwasserdamm, Deich	2	2	2	2	M	G
Halde, Aufschüttung	1	1	1	1	SG	SG
Gebäude	-	-	-	-	-	-



Biotoptyp	Bedeutung					Empfindlichkeit
	N	S	G	E	GB	
Verfugte Mauer, Betonmauer	-	-	-	-	-	-
Hofplatz	-	-	-	-	-	-
Parkplatz	-	-	-	-	-	-
Brachfläche der Gewerbegebiete	-	-	-	-	-	-
Nicht genutzte Verkehrsflächen	-	-	-	-	-	-
<b>Verkehrs- und Wirtschaftswege</b>						
Verkehrsstraßen	-	-	-	-	-	-
Fußweg	-	-	-	-	-	-

**Bedeutung der Einzelmerkmale**

- N Naturnähe
- S Strukturvielfalt
- G Seltenheit / Gefährdung
- E Entwicklungsdauer / Ersetzbarkeit

**Gesamtbedeutung (GB)**

- SH – sehr hoch
- H – hoch
- M – mittel
- G – gering
- SG – sehr gering/ nachrangig

Es zeigt sich, dass die Biotoptypen im Geltungsbereich mit den Gehölzen (Baumreihe) eine maximal mittlere Bedeutung aufweisen. Die versiegelten Siedlungsstrukturen bilden die Biotoptypen der geringsten Wertigkeit.

Tiere

Die Bedeutung des Plangebietes ist für Tiere ist aufgrund der hohen Versiegelungsrate und der damit verbundenen fehlenden Habitatsignung als sehr gering zu bewerten.

**Empfindlichkeit**

Die Empfindlichkeit der einzelnen Biotoptypen bzw. der Biotopkomplexe gegenüber bestimmten Belastungsfaktoren ergibt sich im Wesentlichen aus der Abhängigkeit eines Biotoptyps von bestimmten Umwelt- bzw. Standortbedingungen sowie der Veränderbarkeit dieser Bedingungen durch anthropogene Einflüsse bzw. aus der Regenerationsfähigkeit der Biotopstrukturen. Zusätzlich ist die Bedeutung der Biotoptypen ein wichtiger Aspekt. Die Einstufung der Empfindlichkeit ist in Tabelle 2 (siehe Spalte 2) dargelegt.

**Vorbelastung**

Als wesentliche bzw. planungsrelevante Vorbelastung ist der große Anteil der überbauten / versiegelten Flächen zu nennen.

**Wechselwirkungen**

Ökosystemare Wechselwirkungen sind alle denkbaren funktionalen und strukturellen Beziehungen zwischen Schutzgütern, innerhalb von Schutzgütern (zwischen und innerhalb von Schutzgutfunktionen und Schutzgutkriterien) sowie zwischen und innerhalb von landschaftlichen Ökosystemen.

Die Berücksichtigung der Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern erfolgt in den Kapiteln zu den einzelnen Schutzgütern im Zusammenhang mit der Beschreibung und Beurteilung der jeweiligen Schutzgutfunktionen.

Ökosystemtypen / -komplexe, die ein ausgeprägtes funktionales Wirkungsgefüge im Sinne ökosystemarer Wechselwirkungskomplexe besitzen, sind im Untersuchungsgebiet keine vorhanden.

### **Menschen und deren Gesundheit**

#### **Bestand**

Der Geltungsbereich liegt am westlichen Rand der Parkinsel und grenzt direkt an den Luitpoldhafen an. Östlich grenzt an den Geltungsbereich ein Wohngebiet und im nördlichen Geltungsbereich befindet sich der genannte Lebensmittelgroßmarkt.

Das brach gefallene Gelände des Geltungsbereichs ist abgezäunt und kann derzeit nicht als 'Freifläche' durch Erholungssuchende genutzt werden. Erholungsrelevante Strukturen, wie das Ufer des Hafenbeckens des Luitpoldhafens, sind derzeit nicht oder nur schwer zugänglich. Für das Schutzgut Mensch relevant ist zudem die Einkaufsmöglichkeit in Form des Lebensmittelgroßmarkts im nördlichen Geltungsbereich.

#### **Bedeutung / Empfindlichkeit**

Die Flächen im Geltungsbereich haben derzeit keine Funktion als Frei- / Erholungsfläche. Die Bedeutung und Empfindlichkeit gegenüber einem Flächenverlust ist insofern gering. Eine Empfindlichkeit der vorhandenen angrenzenden Siedlungsflächen gegenüber Verlärmung wird aufgrund der überwiegenden Wohnnutzung hoch eingestuft.

#### **Vorbelastung**

Eine Vorbelastung der Erholungsqualität ist durch die oben bereits erläuterte Einzäunung und Versiegelung sowie durch die umliegenden Gewerbegebiete und Verkehrsflächen gegeben.

### **Landschaft**

#### **Bestand**

Das Landschaftsbild im Geltungsbereich wird geprägt von einer Versiegelungsfläche, auf der ehemals eine Lagerhalle stand. Zwischen dem Luitpoldhafen und der versiegelten Fläche befindet sich eine nicht mehr genutzte Bahntrasse. Entlang der Hafenstraße erstreckt sich eine Baumreihe.

#### **Bedeutung**

Aufgrund des hohen Versiegelungsgrades, der im Norden und Süden angrenzenden gewerblich genutzten Flächen und der direkten Hafenlage des Geltungsbereichs, kann das industriell geprägte Landschafts- / Stadtbild mit einer geringen Bedeutung eingestuft werden. An Grünstrukturen sind lediglich die Baumreihen entlang der Hafenstraße und Schwanthalerallee sowie die Uferböschung des Luitpoldhafens zu nennen. Eine besonders hohe Bedeutung kommt der Baum- / Platanenreihe entlang der Hafenstraße zu, da sich diese auch außerhalb des Geltungsbereiches in beide Richtungen über eine Gesamtlänge von rd. 1,1 km fortsetzt und somit für den Stadtteil charakteristisch ist.

#### **Empfindlichkeit**

Da im Geltungsbereich bereits bebaute und versiegelte Flächen vorhanden sind und eine durch die geplanten Baumaßnahmen entstehende Fernwirkung der Landschaftsbildveränderungen nicht zu erwarten ist, wird die Empfindlichkeit des Geltungsbereichs gering eingestuft. Eine Ausnahme bilden die vorhandenen Bäume entlang der Hafenstraße; diese haben – aufgrund ihres stadtbildprägenden Charakters – eine hohe Empfindlichkeit gegenüber einem möglichen Verlust.

#### **Vorbelastung**

Vorbelastungen sind v. a. im Bereich der bebauten und versiegelten Flächen bereits vorhanden.

### **Kultur- und Sachgüter**

Gemäß der Aussage des Flächennutzungsplans (STADT LUDWIGSHAFEN 1999) sind innerhalb des Geltungsbereiches keine Kulturdenkmäler vorhanden bzw. bekannt. Daher sind auch keine Auswirkungen durch das geplante Vorhaben zu erwarten.

#### **6.2.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung**

Sollte die Planung nicht realisiert werden, so ist von einem Erhalt des in der Bestandsanalyse dargelegten Zustandes auszugehen.

#### **6.2.4 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung**

Die Auswirkungsprognose bezieht sich auf die vom Vorhaben ausgehenden potentiellen Projektwirkungen. Grundsätzlich sind folgende Wirkfaktoren zu erwarten:

- baubedingte Wirkfaktoren ergeben sich im Zuge der Bautätigkeit und können zeitlich auf die Bauphase des Vorhabens befristet oder dauerhaft sein.  
Hinweise zu baubedingten Wirkungen:
  - Die Art und Menge der erzeugten Abfälle ist zum jetzigen Zeitpunkt noch unbekannt. Alle durch das Vorhaben anfallenden Aushubmaterialien werden fachgerecht entsorgt werden. Die durch das Vorhaben ggfs. anfallenden schadstoffhaltigen Aushubmaterialien werden ordnungsgemäß und fachgerecht gesondert entsorgt.
  - Bei den während des Baus verwendeten Bautechnologien handelt es sich um gewöhnliche Technologien, die von den beauftragten Unternehmen regelmäßig ausgeführt werden. Außergewöhnliche Technologien sind nicht vorgesehen.
  - Die Gefahr von bauzeitlichen Unfällen mit Schadstoffeinträgen wird durch Verwendung ordnungsgemäß gewarteter Baumaschinen und den sachgemäßen Umgang mit umweltgefährdenden Materialien während der Bauzeit vermieden.
  - Im Rahmen des Vorhabens werden die allgemein gültigen Regeln, technische Standards usw. eingehalten. Das Risiko für Störfälle, Unfälle und Katastrophen während des Baus und des Betriebs erhöht sich damit nicht.
- anlagebedingte Wirkfaktoren entstehen z. B. durch geplante Baukörper, Verkehrswege und sind zeitlich unbegrenzt,
- betriebsbedingte Wirkfaktoren ergeben sich durch den Betrieb bzw. die Unterhaltung der vorgesehenen Nutzungen.

Die geplanten Veränderungen innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes führen für die einzelnen Schutzgüter zu unterschiedlichen Auswirkungen, die im Folgenden beschrieben werden. Hohe und mittlere Beeinträchtigungsintensitäten sind aufgrund der Vorbelastung und der aus der Folgenutzung hervorgehenden Aufwertung des Geltungsbereichs im Voraus bereits auszuschließen.

### **Fläche**

Durch die mit dem Bebauungsplan festgesetzte Nutzungsänderung im gesamten Geltungsbereich erfolgt eine deutliche Aufwertung der Flächenbedeutung. Zum einen kommt die Umwandlung der steigenden Wohnungsnachfrage im innerstädtischen Bereich nach, zum anderen wird auch die Lebensqualität für umliegende Wohngebiete gesteigert. Die heutige Barrierewirkung der abgezaunten Brachfläche wird durch ein neues Straßen- und Fußwegesystem im Geltungsbereich ersetzt.



Das Baugebiet ist in unterschiedliche Teilgebiete gegliedert. Für die urbanen Gebiete MU<sub>1</sub> und MU<sub>3</sub> ist eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 festgesetzt. Für die Teilbereiche MU<sub>2a</sub> (140 m<sup>2</sup> für Hauptgebäude), MU<sub>2b</sub> (100 m<sup>2</sup> bzw. 120 m<sup>2</sup> bei Einzelhäusern) und MU<sub>2c</sub> (120 m<sup>2</sup> für Hauptgebäude) sieht der Bebauungsplan eine Überschreitung für Haupt- und Nebenanlagen bis zu einer GRZ von 0,6 vor. Der Bebauungsplan zielt damit auf eine bestmögliche Ausnutzung der in Anspruch genommenen Fläche.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes initiieren eine Abnahme versiegelter und bebauter Flächen. Die Versiegelungsbilanz ist in Tabelle 3 und 4 dargestellt. Durch die Reduktion des versiegelten Flächenanteils und der Etablierung von privaten und öffentlichen Grünflächen nimmt der Geltungsbereich auch hinsichtlich anderer Schutzgüter an Bedeutung zu (siehe v. a. Aussagen bei 'Boden', 'Wasser', 'Tiere und Pflanzen').

Ausgleichsflächen werden nicht benötigt, da durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes eine ökologische Aufwertung bewirkt wird; insofern sind naturschutzfachliche Ausgleichsflächen auch fachlich nicht notwendig.

- ⇒ Insgesamt bewirken die Festsetzungen des Bebauungsplanes somit keine Beeinträchtigungen für das Schutzgut Fläche; im Gegenteil wird eine deutliche Aufwertung durch die Umwidmung einer Gewerbebrache zu einem urbanen Siedlungsgebiet mit hohem Anteil an Wohnbebauung bewirkt.

### **Boden**

Baubedingt kann – aufgrund der großflächigen vorhandenen Versiegelung und den Festsetzungen zum Verkehrsbegleitgrün (Erhalt der offenen Bodenflächen im Bereich der vorhandenen Platanenreihe) – davon ausgegangen werden, dass keine umwelterheblichen Auswirkungen bewirkt werden.

Aufgrund der nicht auszuschließenden Restbelastung der Böden durch vorherige Nutzungen werden im Bebauungsplan Vorgaben hinsichtlich der Eingriffe in den Untergrund gemacht. Diese müssen durch einen fachgutachterlichen Sachverständigen begleitet und dokumentiert werden.

Das Risiko des baubedingten Schadstoffeintrags wird durch die ausschließliche Verwendung ordnungsgemäß gewarteter Baumaschinen sowie einem sachgemäßen Umgang mit umweltgefährdenden Materialien minimiert.

Insgesamt ist für das Schutzgut Boden baubedingt somit keine Beeinträchtigung zu erwarten.

Anlagebedingt führen die Festsetzungen des Bebauungsplanes (Grundflächenzahlen) zu einer Abnahme der versiegelten und bebauten Flächen.

In den nachfolgenden Tabellen ist die Versiegelungsbilanz für den Geltungsbereich dargestellt. Dabei wird der heutige Bestand mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes im Falle einer Ablehnung des Freistellungsantrags (Tabelle 4) für das Hafengleis und im Falle der Genehmigung (Tabelle 3) verglichen.

*Tabelle 3: Versiegelungsbilanz zwischen heutiger Bestandssituation und B-Plan Nr. 644 bei Genehmigung des Freistellungsantrags (Planteil „B“)*

	Bestand	Planung	Bilanz
Versiegelung (Gebäude, Asphalt / dichtes Pflaster)	22.200m <sup>2</sup>	16.900 m <sup>2</sup>	- 5.300 m <sup>2</sup>
Teilversiegelung (Schotterbereiche)	2.700 m <sup>2</sup>	-	- 2.700 m <sup>2</sup>
Nicht versiegelte/überbaute Fläche	1.100 m <sup>2</sup>	9.100 m <sup>2</sup>	+ 8.000 m <sup>2</sup>
Gesamt	26.000 m <sup>2</sup>	26.000 m <sup>2</sup>	

*Tabelle 4: Versiegelungsbilanz zwischen heutiger Bestandssituation und B-Plan Nr. 644 bei Ablehnung des Freistellungsantrags (Planteil „A“)*

	Bestand	Planung	Bilanz
Versiegelung (Gebäude, Asphalt / dichtes Pflaster)	22.200 m <sup>2</sup>	16.400 m <sup>2</sup>	- 5.800 m <sup>2</sup>
Teilversiegelung (Schotterbereiche)	2.700 m <sup>2</sup>	2.500 m <sup>2</sup>	- 200 m <sup>2</sup>
Nicht versiegelte/überbaute Fläche	1.100 m <sup>2</sup>	7.100 m <sup>2</sup>	+6.000 m <sup>2</sup>
Gesamt	26.000 m <sup>2</sup>	26.000 m <sup>2</sup>	

Es zeigt sich, dass eine Fläche von bis zu rd. 6.000 m<sup>2</sup> durch die Festsetzungen entsiegelt / teilentsiegelt werden kann. Damit erhöht sich der Anteil der nicht versiegelten / überbauten Flächen von rd. 4 % auf bis zu rd. 27 % des Geltungsbereiches. Dadurch entsteht eine deutliche Aufwertung für das Schutzgut Boden.

Die heute bestehenden offenen Bodenflächen werden durch die entsprechende Festsetzung ('Verkehrsbegleitgrün') dauerhaft geschützt.

Betriebsbedingt werden – aufgrund der festgesetzten Nutzung (vorwiegend Wohnnutzung) – keine zusätzlichen betriebsbedingten Beeinträchtigungen für das Schutzgut Boden bewirkt, da keine relevanten Immissionsbelastungen für die Böden im Geltungsbereich zu erwarten sind.

⇒ Insgesamt bewirken die Festsetzungen des Bebauungsplanes somit keine Beeinträchtigungen für das Schutzgut Boden; im Gegenteil wird eine deutliche Aufwertung durch die Rücknahme des Anteils an Versiegelung / Überbauung im Geltungsbereich bewirkt.

## Wasser

Baubedingt besteht während der Bauphase die Gefahr des Schadstoffeintrags durch umweltgefährdende Bau- und Betriebsstoffe der Baumaschinen. Das Risiko des Schadstoff-Eintrags wird jedoch durch die ausschließliche Verwendung ordnungsgemäß gewarteter Baumaschinen sowie einen sachgemäßen Umgang mit umweltgefährdenden Materialien minimiert, so dass keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten sind.

Anlagebedingt wird durch die Entsiegelung von Flächen (siehe dazu weitergehende Aussagen bei 'Boden') ein deutlicher Gewinn von Infiltrationsfläche erzielt und damit eine Erhöhung der Versickerung von anfallendem Niederschlagswasser bewirkt.

Die anfallenden Niederschläge auf Dach- und Verkehrsflächen werden voraussichtlich weiterhin über die vorhandene Mischkanalisation abgeleitet.



Betriebsbedingt sind keine erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Wasser zu erwarten. Eine fachgerechte Abwasserentsorgung wird für das Plangebiet ebenfalls über eine Einleitung in den vorhandenen Mischwasserkanal gewährleistet.

- ⇒ Insgesamt bewirken die Festsetzungen des Bebauungsplanes somit keine Beeinträchtigungen für das Schutzgut Wasser; im Gegenteil wird eine deutliche Aufwertung durch Zunahme des Anteils an Versickerungsfläche bewirkt.

### Klima / Luft

Baubedingt besteht während der Bauphase die Gefahr der Schadstoffbelastung durch Immissionen von Baumaschinen. Das Risiko des Schadstoffeintrags wird jedoch durch ordnungsgemäß gewartete Baumaschinen deutlich minimiert, so dass keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten sind. Eine weitere baubedingte Gefahr für die Lufthygiene stellt die Staubentwicklung während der Bauarbeiten dar. Aufgrund der lediglich temporären Bautätigkeiten sind dadurch jedoch ebenfalls keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten.

Anlagebedingt führen die Festsetzungen des Bebauungsplanes und die damit verbundene Flächenentsiegelung zu einem Gewinn an Freiflächen, die bei einer entsprechenden Gestaltung (Bepflanzung) bioklimatische Regenerationsfunktion übernehmen. Durch entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan werden alle Baumreihen erhalten bzw. es finden Gehölzneupflanzungen statt. Die Anzahl von Bäumen mit klimatischer Wirkung ist nach Umsetzung des Vorhabens höher als zuvor.

Aufgrund der bestehenden Vorbelastung durch die heutige Versiegelung und des Großmarktes stellt das Einbringen von Wärmespeichern in Form der geplanten Gebäude keine erhebliche Beeinträchtigung dar.

Die geplante Bebauung lässt zudem auch künftig eine gewisse Luftzirkulation zu, so dass für das Umfeld des Entwicklungsgebietes keine klimatischen Veränderungen zu erwarten sind.

Betriebsbedingt werden – aufgrund der bestehenden Vorbelastung sowie der festgesetzten Nutzung (vorwiegend Wohnnutzung) – keine zusätzlichen betriebsbedingten Beeinträchtigungen für die Lufthygiene bewirkt.

- ⇒ Insgesamt bewirken die Festsetzungen des Bebauungsplanes somit keine Beeinträchtigungen für das Schutzgut Klima / Luft; im Gegenteil wird eine deutliche Aufwertung durch Zunahme des Grünflächenanteils im Geltungsbereich bewirkt. Hinsichtlich Klimawandel wirkt sich das Vorhaben nicht negativ aus. Die Anfälligkeit des Vorhabens gegenüber den Folgen des Klimawandels ist nicht höher als bei den umgebenden Siedlungsflächen.

### Tiere und Pflanzen sowie biologische Vielfalt

Baubedingt sind durch die Bautätigkeit Störungen der Fauna (durch Lärm, Erschütterung, Staub, optische Störungen usw.) zu erwarten, die auch außerhalb der Baugrundstücke wirken. Diese wirken jedoch lediglich temporär und es sind nur Habitatstrukturen in Siedlungsflächen betroffen. Sie werden insofern mit einer geringen Beeinträchtigungsintensität eingestuft, da lediglich störungstolerante Tiere betroffen sein können.

Alle vorhandenen Bäume im Geltungsbereich werden während der Bauzeit gegen Beeinträchtigungen durch die Bautätigkeit geschützt. Baumverluste durch die Bautätigkeit können insofern ausgeschlossen werden.

Anlagebedingt wird durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes für den Geltungsbereich eine Abnahme der Versiegelung oder Überbauung initiiert. Auf den künftig nicht bebauten / versiegelten Flächen in einem Umfang von bis zu 6.000 m<sup>2</sup> wird ein Biotopentwicklungspotential ermöglicht.

Die einzigen Biotoptypen mit mittlerer naturschutzfachlicher Bedeutung im Geltungsbereich sind die Baumreihen. Durch entsprechende Festsetzungen werden diese jedoch alle dauerhaft erhalten. Zusätzlich sind durch Festsetzungen Neuanpflanzungen von Einzelbäumen im Straßenraum und im Bereich der geplanten Parkplatzflächen vorgegeben (35 Einzelbäume bei Genehmigung des Freistellungsantrags und 21 Einzelbäume ohne Genehmigung).

Die Fläche mit Verkehrsbegleitgrün wird von rd. 900 m<sup>2</sup> auf bis zu rd. 1.500 m<sup>2</sup> erhöht.

Insgesamt führen die Festsetzungen somit zu einer deutlichen Zunahme der Grünstrukturen und Biotopflächen im Untersuchungsgebiet. Auch für Tiere werden somit neue Habitatflächen entstehen.

Relevante betriebsbedingte Auswirkungen für Tiere und Pflanzen sind – aufgrund der Vorbelastung im innerstädtischen Bereich – nicht zu erwarten.

⇒ Insgesamt bewirken die Festsetzungen des Bebauungsplanes somit keine Beeinträchtigungen für das Schutzgut Tiere und Pflanzen (v. a. da alle vorhandenen Bäume erhalten werden); im Gegenteil könnte das Biotopentwicklungspotential voraussichtlich deutlich gesteigert werden.

### Menschen und deren Gesundheit

Baubedingt sind Störungen der angrenzenden Wohnbauflächen durch den Lärm der Baumaschinen während der Bauzeit nicht auszuschließen. Da der Baulärm jedoch nur während der Bauphase auftritt (temporäre Störung), stellt diese Störung lediglich eine geringe Beeinträchtigungsintensität dar.

Anlagebedingt werden keine Wohn- oder hochwertige Erholungsflächen beansprucht; im Gegenteil – es wird dringend benötigter innerstädtischer Wohnraum geschaffen. Das geplante Vorhaben führt durch großflächige Entsiegelung zu einer Änderung der Oberflächengestalt bzw. des Landschaftsbildes (dazu genaueren Ausführungen siehe 'Schutzgut Landschaft').

Das Vorhaben liegt nicht im angemessenen Sicherheitsabstand von 200 m im Umkreis des Betriebsbereiches der Firma Raschig GmbH (GICON 2019a) und der Firma OQEMA Terminal GmbH & Co. KG (OQEMA TERMINAL GMBH & Co. KG 2019).

Für das südwestlich des Plangebietes liegende Großtanklager der Firma Shell Deutschland Oil GmbH wurde ein fachgutachterlich angemessener Sicherheitsabstand von 115 m festgelegt. Da der Abstand zwischen südlichem Punkt des Plangebietes und dem Tanklager 1.100 m beträgt, ergeben sich keine Konflikte (GICON 2016).

Im vorliegenden Gutachten der Firma Contargo Rhein-Neckar GmbH sind die angemessenen Abstände für den Referenzstoff Acrolein mit 2.900 m und für Chlor mit 640 m berechnet (GICON 2019b). Dies erfordert eine detaillierte Abschätzung der Gefahrensituation.

Bei einer Entfernung des Plangebietes von mindestens 1.200 m (angenommener Freisetzungsort bis äußerster Grenze des Plangebietes) ergibt sich somit für Chlor kein Nutzungskonflikt. Der Referenzstoff Acrolein wird im Betriebsbereich der Contargo Rhein-Neckar GmbH derzeit nicht gelagert oder umgeschlagen. Auch künftig soll der Stoff nicht gehandhabt werden, da die erforderlichen Sicherheitsbestimmungen nicht erfüllt werden können. Im Vergleich zum Bestand bedeutet die geplante Ausweisung des „Urbanen Gebietes“ (MU), welches sich nicht im unmittelbaren Betriebsbereich befindet und weniger als 200 Wohneinheiten ermöglicht, eine unbedeutende Zunahme der Einwohnerzahl und somit keine wesentliche Erhöhung des Risikos.

Demnach ergibt sich aus Sicht der Bauleitplanung keine Einschränkung des Betriebsbereiches der Firma Contargo Rhein-Neckar GmbH bzw. ist kein Nutzungskonflikt für die Planung erkennbar. Eine Anfälligkeit des Baugebietes für Störfälle i.S. des § 2 Nr. 7 der Störfall-Verordnung ist insofern nicht gegeben.

Betriebsbedingte Störungen für angrenzende oder geplante schutzbedürftige Nutzungen durch das Vorhaben sind in der Schalltechnischen Untersuchung (FIRU GFI MBH 2018) dargestellt. Die Untersuchungen ergaben, dass im Geltungsbereich in Hinblick auf die angestrebten Nutzungen Konfliktpotentiale hinsichtlich des Verkehrslärms bestehen. Im Rahmen des Bebauungsplanes werden deshalb Vorgaben hinsichtlich der Realisierung von passiven Schallschutzmaßnahmen zum Schutz vor Verkehrslärm gemacht. Ein angemessener Schallschutz wird insofern durch Festsetzungen zur Umsetzung von Schallschutzmaßnahmen im Bebauungsplan gewährleistet (genauere Beschreibung siehe FIRU GFI MBH 2018). Es sind damit – unter Umsetzung von passiven Schallschutzmaßnahmen – keine erheblichen betriebsbedingten Beeinträchtigungen für Menschen zu erwarten.

⇒ Insgesamt bewirken die Festsetzungen des Bebauungsplanes somit keine Beeinträchtigungen für Menschen und deren Gesundheit.

### Landschaft

Baubedingt können Veränderungen des Landschafts- / Stadtbildes während der Bauzeit nicht ausgeschlossen werden (z. B. durch das Aufstellen von Gerüsten oder Kränen). Diese wirken jedoch nur temporär und bewirken somit keine gravierenden Beeinträchtigungen.

Anlagebedingt kommt es im Planungsgebiet lediglich zum Verlust von bereits überbauten / versiegelten Flächen (Vorbelastungen bestehen sowohl durch den Großmarkt im Norden, als auch durch die versiegelte Brachfläche). Durch entsprechende Festsetzungen ist der Erhalt der landschaftsbildprägenden Platanenreihe gesichert und Gehölzanpflanzungen zur Begrünung im Gebiet vorgegeben. Der Erhalt der Platanen sowie die Komplettierung der Baumreihe sind auch durch die Ausweisung des Verkehrsbegleitgrüns gesichert. Hierdurch wird den Bäumen eine ausreichend große Offenfläche zur Verfügung gestellt und ihre Vitalität gesichert. Die entlang der Erschließungsstraßen anzupflanzenden Bäume werden mit mindestens 2 x 2 m großen, gegen Überfahren gesicherte Baumscheiben versehen.

Betriebsbedingt sind keine Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes zu erwarten. Durch die Festlegung des Bebauungsplanes, die den Bau eines neuen urbanen Gebietes mit hohem Anteil an Wohnbebauung vorsieht, wird das Landschafts- / Stadtbild aufgewertet.

⇒ Insgesamt bewirken die Festsetzungen des Bebauungsplanes somit keine Beeinträchtigungen für das Landschafts- / Stadtbild; im Gegenteil wird eine deutliche Aufwertung bewirkt, da eine Gewerbebrache durch ein neues urbanes Gebiet mit hohem Anteil an Wohnbebauung ersetzt wird.

### Kultur- und Sachgüter

Da im Geltungsbereich keine Denkmaleigenschaften vorliegen, kann davon ausgegangen werden, dass es zu keinen negativen Auswirkungen auf das Schutzgut kommt.

**Fazit:** Aufgrund der Vorbelastungen im Geltungsbereich werden keine negativen umweltrelevanten Auswirkungen prognostiziert. Im Gegenteil wird eine deutliche Aufwertung der



Schutzgutfunktionen durch die festgesetzte Zunahme des Grünflächenanteils im Geltungsbe-  
reich bewirkt.

Aufgrund dieses Ergebnisses der Umweltprüfung kann keine **Kumulierung** mit den Auswir-  
kungen anderer Vorhaben bei diesen zu einer Erhöhung der Umweltbeeinträchtigung bzw.  
des Umweltrisikos führen.

### 6.2.5 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen

Mit den folgenden Vorschlägen für textliche Festsetzungen sollen die umwelterheblichen  
Beeinträchtigungen durch das geplante urbane Gebiet gemindert und die Umsetzung der  
Ziele des Naturschutzes und der Landschaftsplanung im Bebauungsplan verankert werden.

Folgende Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung von umweltrelevanten Beeinträchti-  
gungen werden durch entsprechende Festsetzungen und Hinweise im Bebauungsplan be-  
rücksichtigt:

- Zur Vermeidung von erheblichen betriebsbedingten Beeinträchtigungen des Schutzgu-  
tes 'Menschen und deren Gesundheit' sind passive Schallschutzmaßnahmen nach DIN  
4109-1 vorgesehen (genauere Beschreibung siehe FIRU GFI 2018).
- Da Restbelastungen im Boden aufgrund der Vorbelastungen nicht auszuschließen  
sind, müssen Eingriffe in den Untergrund durch einen qualifizierten Sachverständigen  
fachgutachterlich begleitet und dokumentiert werden.
- Treten bei Erdarbeiten, Bodenbewegungen oder ähnlichem gefahrenverdächtige Um-  
stände auf, z. B. Bodenverunreinigungen in nicht nur geringfügigem Umfang, belastet-  
es Schicht- oder Grundwasser, Gerüche bzw. Gasaustritte oder Abfälle, müssen diese  
unverzüglich dem Bereich Umwelt der Stadt Ludwigshafen angezeigt werden.
- Die im Plan entsprechend gekennzeichneten vorhandenen Bäume sind mit Ersatzver-  
pflichtung entsprechend den festgesetzten Pflanzqualitäten zu erhalten. Vor Baubeginn  
sind Schutzmaßnahmen gemäß DIN 18920 und RAS-LG 4 zu treffen.
- Die festgesetzten anzupflanzenden Bäume im Straßenraum sind, mit Ausnahme der  
Platanen entlang der Hafestraße, als standortgerechte und heimische Laubbäume  
(dreimal verpflanzt, Stammumfang 18-20 cm) zu pflanzen; auf stadtklimaverträgliche  
Arten ist zu achten. Zu empfehlen sind:
  - **Straßenbäume (1. und 2. Ordnung; Wuchshöhen 15-25 / 30 m):** Platane (*Plata-  
nus orientalis*), Japanischer Schnurbaum (*Sophora japonica*), Winterlinde (*Tilia  
cordata* ‚Erecta‘), Spitzahorn (*Acer platanoides* ‚Fairview‘), Schmalblättrige Esche  
(*Fraxinus angustifolia* ‚Raywood‘), Hopfenbuche (*Ostrya carpinifolia*), Breitblättrige  
Mehlbeere (*Sorbus latifolia* ‚Henk Vink‘), Ulme (*Ulmus* ‚Lobel‘)
  - **Bäume für Hausgärten (2. und 3. Ordnung) (Wuchshöhen unter 10 m bis  
15 m):** Burgen-Ahorn (*Acer monspessulanum*), Feld-Ahorn (*Acer campestre*), Thü-  
ringische Mehlbeere (*Sorbus thuringiata*), Eberesche (*Sorbus aucuparia*), Hainbu-  
che (*Carpinus betulus*), Weißdorn (*Crataegus monogyna*)
  - **Sträucher:** Felsenbirne (*Amelanchier ovalis*), Kornelkirsche (*Cornus mas*), Hasel  
(*Corylus avellana*), Pfaffenhütchen (*Euonymus europaeus*), Heckenkirsche (*Lonic-  
era xylosteum*), Mispel (*Mespilus germanica*), Wolliger Schneeball (*Vibrunum lanta-  
na*)

Entlang der Hafestraße sind aus Gründen der Einheitlichkeit Platanen zu pflanzen;  
die Gestaltung der verbleibenden Grünflächen erfolgt durch Ansaat von Verkehrsbe-  
gleitgrün und / oder gärtnerische Gestaltung.

Da im Rahmen des Vorhabens unter Berücksichtigung der Vermeidungs- und Minimie-  
rungsmaßnahmen keine erheblichen negativen Auswirkungen auf die Schutzgüter eintreffen  
und der Anteil an Grünstrukturen nach der Umsetzung des Bebauungsplanes höher ist als

zuvor, sind nicht nur formell, sondern auch fachlich **keine Kompensationsmaßnahmen** erforderlich.

Aufgrund der geringen artenschutzrechtlichen Relevanz des Plangebietes für Tierarten (DR. OTT MBH 2018) ist ein Eintreten von Verbotstatbeständen gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG nicht zu erwarten. Spezielle artenschutzrechtlich motivierte Vermeidungsmaßnahmen müssen – nach derzeitigem Kenntnisstand – nicht berücksichtigt werden. Bei in Zukunft ggfs. Anstehenden Baumfällungen oder Gebäudeabbrüchen sind die artenschutzrechtlichen Belange zu berücksichtigen.

### **6.2.6 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten**

Aufgrund der innerstädtischen passenden Lage und Größe der bereits anthropogen vorbelasteten Flächen wurde dieser Standort gewählt. Planungsalternativen gibt es insofern nicht. Aufgrund der Tatsache, dass durch den Bebauungsplan keine negativen umweltrelevanten Auswirkungen prognostiziert werden (siehe auch Kapitel 6.2.4), sondern für alle Schutzgüter eine Aufwertung erfolgt, ist aus Sicht der Umweltverträglichkeit auch keine Variantendiskussion erforderlich.

### **6.2.7 Erhebliche nachteilige Auswirkungen nach § 1 Abs. 6 Nr. 7j BauGB**

Wie zuvor beschrieben (siehe Schutzgut 'Menschen und deren Gesundheit', Kapitel 6.2.4, Seite 27-28) liegt das Vorhaben außerhalb der angemessenen Sicherheitsabstände, welche für die Betriebsbereiche der Firmen Raschig GmbH, OQEMA Terminal GmbH & Co. KG und Shell Deutschland Oil GmbH fachgutachterlich ermittelt wurden. Demnach ergeben sich hier keine Konflikte.

Bezug nehmend auf den Betriebsbereich der Firma Contargo Rhein-Neckar GmbH wurde für die Referenzstoffe Acrolein und Chlor ein angemessener Abstand von 2.900 m bzw. 640 m berechnet. Bei einer Entfernung des Vorhabens von mindestens 1.200 m (angenommener Freisetzungsort bis äußerste Grenze des Plangebietes) ergibt sich somit für Chlor kein Nutzungskonflikt. Hinsichtlich des Referenzstoffes Acrolein lässt sich zunächst feststellen, dass dieser im Betriebsbereich der Contargo Rhein-Neckar GmbH derzeit nicht gelagert oder umgeschlagen wird. Auch künftig soll der Stoff nicht gehandhabt werden, da die erforderlichen Sicherheitsbestimmungen nicht erfüllt werden können. Im Vergleich zum Bestand bedeutet die geplante Ausweisung des „Urbanen Gebietes“ (MU), welches sich nicht im unmittelbaren Betriebsbereich befindet und weniger als 200 Wohneinheiten ermöglicht, eine unbedeutende Zunahme der Einwohnerzahl und somit keine wesentliche Erhöhung des Risikos.

Demnach ergibt sich aus Sicht der Bauleitplanung keine Einschränkung des Betriebsbereiches der Firma Contargo Rhein-Neckar GmbH bzw. ist kein Nutzungskonflikt für das Vorhaben erkennbar. Eine Anfälligkeit des Baugebietes für Störfälle i. S. des § 2 Nr. 7 der Störfall-Verordnung ist insofern nicht gegeben. Vor diesem Hintergrund sind keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen zu erwarten.

## **6.3 Verwendete Verfahren**

Die Bestandserhebung der aktuellen Vegetation erfolgte am 05.10.2018 nach dem Kartierschlüssel LökPlan 2007. Weiterhin wurden verfügbare Quellen (Luftbilder) ausgewertet und in die Bestandsaufnahme integriert.

Zur Ermittlung des Vorkommens von Tieren fanden von Mitte Juni bis Ende August 2018 drei Geländebegehungen durch mehrere Personen statt. Unter der Nutzung von Ferngläsern wurde das Gebiet langsam abgegangen. Ebenfalls fand eine fotografische Dokumentation der Arten statt (DR. OTT MBH 2018).

### 6.4 Monitoring

Durch die Durchführung des Bauleitplans sind keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten.

Aufgrund der derzeit fehlenden Eignung des Plangebietes als Lebensraum für artenschutzrechtlich relevante Tierarten ist kein Monitoring vorgesehen. Bei in Zukunft ggfs. anstehenden Baumfällungen oder Gebäudeabbrüchen sind die artenschutzrechtlichen Belange zu berücksichtigen.

### 6.5 Zusammenfassung des Umweltberichts

#### Beschreibung des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan Nr. 644 „Luitpoldhafen Süd“ soll die planungsrechtlichen Voraussetzungen schaffen, um eine umfeldverträglichere gemischte Nutzung mit erhöhtem Wohnanteil zu schaffen. Zur Konfliktvermeidung mit angrenzenden Gewerbegebieten wird das gesamte Gebiet, welches sich in vier Teilflächen gliedert, gemäß § 6a BauNVO als „Urbanes Gebiet“ (MU) festgesetzt. Besonders das südliche Baufeld soll durch entsprechende Festsetzungen für Nicht-Wohnnutzungen zur Verfügung stehen. Die verkehrliche Erschließung des Geltungsbereiches ist über die Hafestraße möglich. Eine weitere Option, die jedoch nur bei Genehmigung des Freistellungsantrags gemäß § 23 AEG realisiert werden kann, stellt eine parallel zur Hafestraße verlaufende Straße mit direkter Anbindung an die Schwanthalerallee dar.

#### Kurze Charakterisierung von Natur und Landschaft

Der Geltungsbereich liegt im innerstädtischen Bereich und ist von außen durch den Luitpoldhafen im Westen, Wohngebiete im Osten und Norden sowie gewerblichen Nutzungen im Süden begrenzt. Im Geltungsbereich selbst befindet sich nördlich ein Großmarkt mit Parkplatzebenen. Den flächenmäßig größten Anteil des Geltungsbereiches nimmt eine versiegelte Brachfläche ein, auf der sich ehemals eine Lagerhalle befand. Entlang der Hochwasserschutzmauer verläuft westlich eine Brachfläche der Gleisanlagen. Der gesamte Geltungsbereich ist durch weitgehend versiegelte Flächen charakterisiert. Die wichtigsten Biotopstrukturen im Geltungsbereich sind die Platanenreihen entlang der Hafestraße und der Schwanthalerallee. Diese stellen potentielle Bruthabitate für Vögel und Jagdhabitate für Fledermäuse dar.

#### Beschreibung der Umweltauswirkungen des Vorhabens

Aufgrund der Vorbelastungen im Geltungsbereich v. a. durch den hohen Anteil versiegelter und überbauter Flächen (heute rd. 94 %) und der geplanten künftigen Bebauung bzw. Nutzung werden keine negativen umweltrelevanten Auswirkungen prognostiziert. Im Gegenteil wird eine deutliche Aufwertung der Schutzgutfunktionen durch die festgesetzte Zunahme des Grünflächenanteils im Geltungsbereich (von heute rd. 6 % auf künftig bis zu 27 %) bewirkt. Bestehende Strukturen mit relevanten Schutzgutfunktionen (dies betrifft lediglich die vorhandenen Bäume im Geltungsbereich) werden vollständig erhalten.

Die o. g. deutliche Aufwertung der Schutzgutfunktionen resultiert aus folgenden Ergebnissen der Umweltprüfung:

- Schutzgut Fläche
  - ⇒ Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes wird eine deutliche Aufwertung durch die Umwidmung einer Gewerbebrache zu einem urbanen Siedlungsgebiet mit hohem Anteil an Wohnbebauung bewirkt.



- Schutzgut Boden
  - ⇒ Durch die festgesetzten Grundflächenzahlen im Geltungsbereich wird eine deutliche Aufwertung durch die Rücknahme des Anteils an Versiegelung / Überbauung im Geltungsbereich bewirkt.
- Schutzgut Wasser
  - ⇒ Durch den festgesetzten Anteil an nicht überbauten/versiegelten Flächen im Geltungsbereich wird eine deutliche Zunahme des Anteils an Versickerungs- / Infiltrationsfläche bewirkt.
- Schutzgut Klima / Luft
  - ⇒ Durch die Umsetzung der Festsetzungen des Bebauungsplanes wird eine deutliche Aufwertung durch Zunahme des Grünflächenanteils im Geltungsbereich bewirkt. Heute vorhandene klimarelevante Strukturen (Bäume) werden erhalten.
- Schutzgut Tiere und Pflanzen und biologische Vielfalt
  - ⇒ Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes wird eine deutliche Aufwertung durch die ermöglichte Biotopentwicklung bewirkt. Heute vorhandene Biotopstrukturen (Platanenreihe) mit Bedeutung werden vollständig erhalten. Die biologische Vielfalt wird – gegenüber dem heutigen Zustand – deutlich gesteigert.
- Wirkungsgefüge zwischen den abiotischen und biotischen Schutzgütern
  - ⇒ Ökosystemtypen / -komplexe, die ein ausgeprägtes funktionales Wirkungsgefüge im Sinne ökosystemarer Wechselwirkungskomplexe besitzen, sind im Untersuchungsgebiet nicht vorhanden. Insofern werden keine Beeinträchtigungen bewirkt.
- Menschen und deren Gesundheit
  - ⇒ Für Menschen wird dringend benötigter innerstädtischer Wohnraum geschaffen. Zum Schutz vor gesundheitsgefährdeten Immissionsbelastungen werden in den künftigen Wohngebäuden passive Schallschutzmaßnahmen berücksichtigt.
- Landschaft
  - ⇒ Eine heutige Gewerbebrache mit sehr hohem Versiegelungsgrad wird durch ein neues urbanes Gebiet mit hohem Anteil an Wohnbebauung ersetzt. Der Grünflächenanteil wird von heute 6 % der Fläche auf bis zu 27 % erhöht. Durch Festsetzungen zum Baumerhalt bzw. für Baumanpflanzungen werden deutlich landschaftsbildprägende Strukturen erhalten und neu eingebracht.
- Kultur und Sachgüter
  - ⇒ Im Geltungsbereich sind keine Kulturdenkmäler oder Sachgüter vorhanden bzw. bekannt. Daher sind auch keine Auswirkungen durch das geplante Vorhaben zu erwarten.

### 6.6 Quellenangabe

- BASTIAN, O., K.-F. SCHREIBER (1999): Analyse und ökologische Bewertung der Landschaft – Heidelberg.
- DEUTSCHER WETTERDIENST (DWD) (1957): Klima-Atlas von Rheinland-Pfalz – Bad Kissingen.
- DR. OTT MBH – GESELLSCHAFT FÜR ANGEWANDTE LANDSCHAFTSÖKOLOGIE UND UMWELTPLANUNG (2018): Artenschutzrechtliche Erfassung zum Bebauungsplan „Luitpoldhafen Süd“ – Trippstadt.
- FIRU GFI MBH (2018): Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 644 „Luitpoldhafen Süd“ – Kaiserslautern.
- GEOPORTAL RLP – Geoportal Rheinland-Pfalz (2018): Kartenviewer; <http://www.geoportal.rlp.de/portal/karten.html> (Stand: Okt. 2018).
- GICON GROßMANN INGENIEUR CONSULT GMBH (2016): Sicherheitstechnische Betrachtung über angemessene Abstände in Bezug auf mögliche Gefährdungen durch das Großtanklager der Firma Shell Deutschland Oil GmbH – Bitterfeld-Wolfen.
- GICON GROßMANN INGENIEUR CONSULT GMBH (2019a): Gutachten zur Ermittlung der angemessenen Sicherheitsabstände zwischen dem Betriebsbereich der Raschig GmbH,

- Mundenheimer Straße 100, 67061 Ludwigshafen, und benachbarten schutzbedürftigen Objekten und Gebieten (Leitfaden KAS-18) – Bitterfeld-Wolfen.
- GICON GROßMANN INGENIEUR CONSULT GMBH (2019b): Gutachten zur Ermittlung der angemessenen Sicherheitsabstände zwischen dem Betriebsbereich der Contargo Rhein-Neckar GmbH und benachbarten schutzbedürftigen Objekten und Gebieten (Leitfaden KAS-18) – Bitterfeld-Wolfen.
- HARRES PICKEL CONSULT GMBH (HPC) (1996): Eingrenzende Untergrunddurchsuchungen auf dem Gelände der Tankstelle am C+C Großmarkt, Ecke Hafestraße / Schwanthalerallee in 67061 Ludwigshafen – Kriftel / Taunus.
- HARRES PICKEL CONSULT GMBH (HPC) (1998): Aushubüberwachung und weiterführende Erkundungsmaßnahmen auf dem Gelände der ehemaligen Tankstelle am C+C Großmarkt, Ecke Hafestraße / Schwanthalerallee in 67061 Ludwigshafen – Kriftel / Taunus.
- INGENIEURBÜRO ROTH & PARTNER GMBH (2016): Hafestraße 47 (ehemals Halle 233) Parkinsel Ludwigshafen. Baugrunderkundung und Gründungsberatung, umwelttechnische Untersuchungen – Annweiler.
- LÖKPLAN – CONZE, CORDES & KIRST GBR (2007): Biotopkartieranleitung für Rheinland-Pfalz – Anröchte.
- LANIS – Landschaftsinformationssystem der Naturschutzverwaltung (2018):  
[http://map1.naturschutz.rlp.de/kartendienste\\_naturschutz/index.php](http://map1.naturschutz.rlp.de/kartendienste_naturschutz/index.php) (Stand: Okt. 2018).
- LGB – Landesamt für Geologie und Bergbau (2018): Kartenviewer;  
[http://mapclient.lgb-rlp.de/?app=lgb&view\\_id=18](http://mapclient.lgb-rlp.de/?app=lgb&view_id=18) (Stand: Okt. 2018).
- LVERMGEO – Landesamt für Vermessung und Geobasisinformation Rheinland-Pfalz (2018):  
<http://www.geoportal-wasser.rlp.de/servlet/is/8183/> (Stand: Okt. 2018).
- OQEMA Terminal GmbH & Co. KG (2019): Angaben zur Ermittlung des angemessenen Abstandes entsprechend § 50 BImSchG für die Bebauungsplanung Nr. 644 „Luitpoldhafen Süd“ – Ludwigshafen am Rhein.
- PFALZER (2008): Fledermauskundliches Gutachten Parkinsel (Entwurf), mit Karten.
- SGD SÜD (2009): „Worst-case-Szenario“; Bemessungsgrundwasserstand für Frankenthal, Ludwigshafen und Teile des Rhein-Pfalz-Kreises.
- STADT LUDWIGSHAFEN AM RHEIN (1998): Landschaftsplanung in der Flächennutzungsplanung – Ludwigshafen am Rhein.
- STADT LUDWIGSHAFEN AM RHEIN (1999): Flächennutzungsplan – Ludwigshafen am Rhein.
- STADT LUDWIGSHAFEN AM RHEIN (2014): Umweltbericht – Ludwigshafen am Rhein.
- Verband Region Rhein-Neckar (2014): Einheitlicher Regionalplan Rhein-Neckar;  
<http://www.m-r-n.com/projekte/einheitlicher-regionalplan/erp-raumnutzungskarte-west.pdf> (Stand: Okt. 2018).

## 7 WEITERE AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

### 7.1 Auswirkungen auf die gewerblichen Nutzungen

Aufgrund der Darstellung im Flächennutzungsplan in Verbindung mit den Festsetzungen des im Parallelverfahren erstellten Bebauungsplanes Nr. 644 können die Flächen innerhalb des Geltungsbereiches des Planes nicht mehr ausschließlich gewerblich genutzt auch nicht mehr wie ursprünglich im Rahmen des § 34 BauGB mit großformatigen Gebäuden (insbesondere Lagerhallen, Logistikbetriebe o. ä.) bebaut werden. Nicht-Wohnnutzungen bleiben aber im gesamten Plangebiet möglich.

Die gewerblichen Nutzungen außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 644 „Luitpoldhafen Süd“ werden durch die Planung nicht beeinträchtigt bzw. erfahren keine Einschränkungen.

## **8 ABWÄGUNG DER ÖFFENTLICHEN UND PRIVATEN BELANGE**

Die Anregungen bzw. Bedenken, welche im Rahmen der gesetzlichen Verfahrensschritte zur Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange vorgebracht wurden, sind der Anlage zur Begründung zu entnehmen.

### **Anmerkung:**

*Die im Parallelverfahren vorgebrachten Anregungen bzw. Bedenken betreffen überwiegend den aus dieser Flächennutzungsplanteiländerung entwickelten Bebauungsplan Nr. 644 „Luitpoldhafen Süd“. Die seitens der Verwaltung vorgenommene Bewertung geht deshalb in ihrem Detaillierungsgrad und in der Aussageschärfe mitunter weit über die Anforderungen für die Maßstabsebene „Flächennutzungsplan“ hinaus. Sie ist selbstverständlich trotzdem geeignet, die öffentlichen und privaten Belange gerecht gegeneinander und untereinander abzuwägen.*

### **8.1 Belange die gegen die Planung sprechen**

- Durch die Änderung der baulichen Nutzungsart von Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Hafen“ in gemischte Baufläche sind die Flächen innerhalb des Geltungsbereiches nicht mehr wie ursprünglich nutzbar. Der im Parallelverfahren erstellte Bebauungsplan Nr. 644 „Luitpoldhafen Süd“ sieht keine rein gewerbliche Nutzung vor. Außerdem werden keine großformatigen Gebäude mehr möglich sein.
- Die Lage des Plangebietes in einem bei extremen Hochwasserereignissen potentiell überschwemmungsgefährdeten Bereich kann zu höheren Aufwendungen bei den Bauvorhaben führen.
- Das Plangebiet unterliegt Verkehrslärmimmissionen, die zwar die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 geringfügig überschreiten, relevante Verkehrslärmpegelerhöhungen im Sinne der 16. BImSchV sind jedoch nicht zu erwarten.

### **8.2 Belange die für die Planung sprechen**

- Die 26. Teiländerung des Flächennutzungsplanes „Luitpoldhafen Süd“ steht im Einklang mit den Zielen und Grundsätzen der Landes- und Regionalplanung.
- Die Planung entspricht dem Gebot des sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden im Kontext einer nachhaltigen Raumentwicklung, da eine Gewerbebranche einer sinnvollen neuen Nutzung zugeführt wird und somit einem Baulandbedarf auf bislang unbebauten Flächen entgegen gewirkt wird.
- Die Darstellung einer gemischten Baufläche würdigt sowohl die berechtigten Interessen der gewerblichen Nutzungen.
- Die Teiländerung des Flächennutzungsplanes schafft die Voraussetzungen, dem Wohnungsmangel in Ludwigshafen entgegenzuwirken.
- Im gesamten Plangebiet sind weiterhin Nicht-Wohnnutzungen möglich.
- Die aus der FNP-Teiländerung zu entwickelnde urbane Nutzungsstruktur stellt eine wohnumfeldverträgliche Nachverdichtung dar, welche die bestehenden gewerblichen Nutzungen in ihrem Betrieb nicht einschränkt. Die getroffenen Festsetzungen gewährleisten, dass sich die künftige Bebauung nach Art und Maß der baulichen Nutzung harmonisch in die nähere Umgebung einfügen wird.
- Der vorhandene Lebensmittelgroßmarkt genießt Bestandsschutz und kann trotz Gebietsentwicklung weiterhin betrieben werden.
- Durch die künftig gemischte Baufläche wird im Vergleich zur Bestandssituation ein geringerer Versiegelungsgrad erreicht.
- Die FNP-Teiländerung Nr. 26 „Luitpoldhafen Süd“ begründet keine erheblichen negativen Auswirkungen auf die Schutzgüter. Zudem wird der Anteil an Grünstrukturen nach



der Umsetzung des Bebauungsplanes höher sein als zuvor. Das Plangebiet erfährt hierdurch eine ökologische Aufwertung.

### **8.3 Abwägung der Belange**

Die 26. Teiländerung des Flächennutzungsplanes '99 „Luitpoldhafen Süd“ sieht die Darstellung einer gemischten Baufläche nach § 1 Abs. 1 BauNVO vor. Diese Art der baulichen Nutzung entspricht den Erfordernissen, die sich aus den umgebenden Nutzungen und dem Standortpotential auf der Parkinsel in unmittelbarer Nähe des Rheins ergeben. Die bisherige Nutzungsmischung entlang der Hafestraße mit einer gewerblichen Nutzung einerseits und einer Wohnnutzung andererseits ist als grundlegend unverträglich anzusehen, so dass eine Nutzungsentflechtung städtebaulich geboten ist.

Dies gilt umso mehr, als die überwiegende Fläche des Plangebietes aufgrund eines Großbrandereignisses brachliegt und für eine neue Nutzung ansteht. Eine erneut rein gewerbliche Nutzung dieser Teilfläche ist der benachbarten Wohnbebauung gegenüber städtebaulich nicht vertretbar. Dahingegen stellt die beabsichtigte gemischte Nutzungsstruktur eine umfeldverträgliche Nachverdichtung dar, die sowohl den Interessen der umgebenden Gewerbebetriebe, als auch den Schutzansprüchen der angrenzenden Wohnnutzung gerecht wird. So bleiben Nicht-Wohnnutzungen weiterhin zulässig und auch der vorhandene Lebensmittelgroßmarkt kann unter Umsetzung der Entwicklungskonzeption weiter betrieben werden. Gleichzeitig schafft die Planung die nötigen Voraussetzungen, auf den gestiegenen Wohnungsbedarf in der Stadt reagieren zu können.

Immissionsschutzrechtlich ergibt sich durch die beabsichtigte gemischte Nutzungsstruktur keine Veränderung für die bestehenden Gewerbebetriebe der Umgebung. Schon heute gibt es Wohnbauflächen, die näher an die vorhandenen gewerblichen Nutzungen heranreichen, als dies für das Plangebiet der Fall ist, und auf die entsprechend Rücksicht zu nehmen ist. Zudem unterliegen Wohnnutzungen innerhalb Nutzungsgemischter Gebiete einer Pflicht zur Duldung von Störungen durch andere Nutzungsarten, was sich beispielsweise in den geltenden Lärmwerten widerspiegelt. Auch hinsichtlich des Störfallrechts können seitens der Bauleitplanung keine Nutzungskonflikte mit den Betriebsbereichen umgebender Störfallbetriebe festgestellt werden bzw. führt die Planung zu keiner weiteren Einschränkung der entsprechenden Betriebe. Die für die maßgeblichen Betriebe ermittelten angemessenen Sicherheitsabstände werden durch den Geltungsbereich der FNP-Teiländerung Nr. 26 „Luitpoldhafen Süd“ nicht tangiert bzw. findet im Vergleich zum Status quo keine erhebliche Risikoerhöhung statt.

Aus ökologischer Sicht zieht die Planung eine Aufwertung der betroffenen Flächen nach sich. So tragen die Festsetzungen des im Parallelverfahren erstellten Bebauungsplanes Nr. 644 „Luitpoldhafen Nord“ zum Maß der baulichen Nutzung und der überbaubaren Grundstücksflächen dazu bei, dass der Versiegelungsgrad innerhalb des Geltungsbereiches reduziert wird. Des Weiteren werden die bestehenden Baumstandorte entlang der Schwanthalerallee und der Hafestraße langfristig gesichert und sind um Neuanpflanzungen zu ergänzen.

Zusammenfassend ergibt sich durch die FNP-Teiländerung Nr. 26 „Luitpoldhafen Süd“ eine wesentliche Verbesserung der städtebaulichen Situation auf der Parkinsel. Zudem sind positive Impulse für die gesamtstädtische Entwicklung zu erwarten, da ein Grundstücksangebot für eine höherwertige gemischte Nutzungsstruktur geschaffen wird.

Insgesamt ist die vorgesehene Planung mit einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung, den sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen, auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen, vereinbar.

## Begründung zur FNP-Teiländerung Nr. 26 „Luitpoldhafen Süd“

Nach eingehender Würdigung aller Argumente wird den Belangen, die für die Planung sprechen, der Vorrang eingeräumt.

Ludwigshafen am Rhein, den 10.03.2020



---

Bereich Stadtplanung

## 9 ANLAGEN

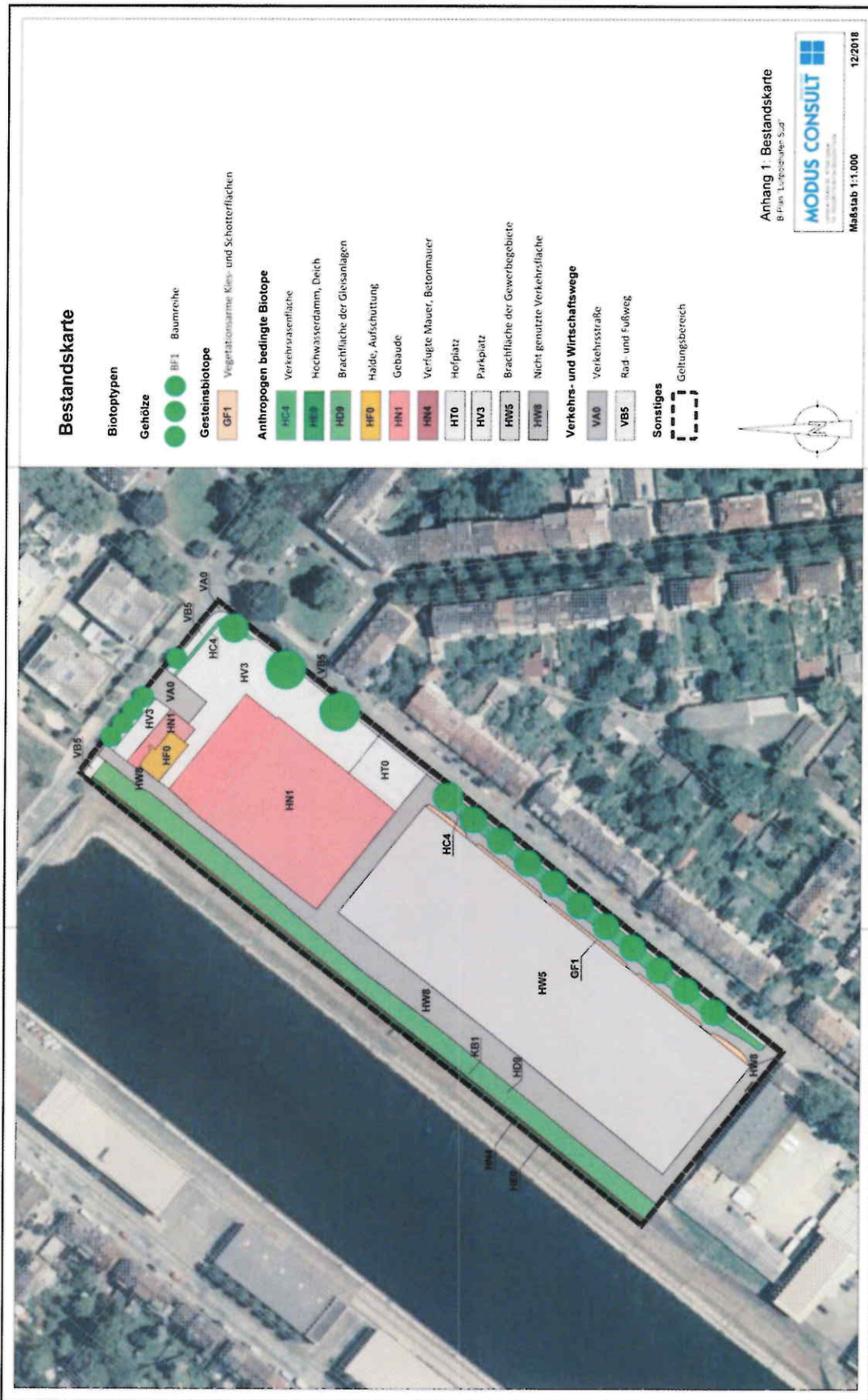
### 9.1 Geltungsbereich der FNP-Teiländerung



ohne Maßstab



9.2 Bestandskarte Biotoptypen



ohne Maßstab

9.3 Karte Ziele der Landschaftsplanung



ohne Maßstab

**9.4 Anregungen und Stellungnahmen im Rahmen der Beteiligungsverfahren**

**9.4.1 Information der Öffentlichkeit gemäß § 13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB**


Vor der Verfahrensumstellung auf das Vollverfahren nach § 2 ff. BauGB und der Fortschreibung der Bebauungsplanziele im Jahr 2015 wurde der Öffentlichkeit eine Informationsmöglichkeit gemäß § 13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB gegeben.

Im Zeitraum vom 24.04.2014 bis einschließlich 08.05.2014 hatte die Öffentlichkeit Gelegenheit, sich über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung zu informieren.

Im Rahmen dieses Verfahrensschrittes wurden folgende Stellungnahmen abgegeben:



# Begründung zur FNP-Teiländerung Nr. 26 „Luitpoldhafen Süd“

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
1.	<p>              Stadtverwaltung            Stadtplanung            Rathausplatz 20            67059 Ludwigshafen         </p> <p>           Durchwahl: -115            Sachbearbeiter: Franz J. Remdl            Unser Zeichen: DIR-K            Datum: 07. Mai 2014         </p> <p> <u>Vorab per Telefax Nr. 06 21/5 04-37 94</u> </p> <p> <b>Bebauungsplan Nr. 644 „Luitpoldhafen Süd“</b> </p> <p>           Sehr geehrte Damen und Herren,         </p> <p>           in der Ausgabe des Amtsblatts der Stadt Ludwigshafen am Rhein vom 16. April 2014 (Ausgabe Nr. 27/2014) wurde unter Fristsetzung bis zum 08. Mai 2014 bekannt gegeben, dass die Öffentlichkeit sich zu der Planung der Stadt Ludwigshafen äußern kann.         </p> <p>           Die Hafenebetriebe Ludwigshafen am Rhein GmbH sowie der Betrieb Landeseigene Anlagen an Wasserstraßen (BLAW) möchten nachstehend zu dem Bestreben der Stadt, einen Bebauungsplan „Luitpoldhafen Süd“ zu erlassen, frühestmöglich Stellung nehmen, um die Rechte als betroffene Grundeigentümerin und Betreiberin der Hafenebetriebe zu wahren.         </p> <p>           Zunächst sei darauf hingewiesen, dass nach unserer Auffassung die Festsetzungen in dem Bebauungsplanentwurf gegen den bestehenden Flächennutzungsplan verstoßen, mit diesem nicht in Einklang zu bringen sind und der Bebauungsplan damit insgesamt gegen das Entwicklungsgebot nach § 8 Abs. 2 BauGB verstößt und damit unwirksam ist. Dies gilt insbesondere, da die erforderliche Änderung des Flächennutzungsplans nicht durch eine bloße Anpassung/Berichtigung erfolgen kann. Vorsorglich widerspreche ich sowohl namens der Hafenebetriebe Ludwigshafen am Rhein GmbH als auch namens des BLAW der Änderung des Flächennutzungsplans.         </p>	<p>           Der vorsorgliche Widerspruch gegen eine Änderung des Flächennutzungsplanes ist für dieses Bebauungsplanverfahren nicht relevant. Die Hafenebetriebe Ludwigshafen am Rhein GmbH bzw. der BLAW haben auch in dem eigentlichen Flächennutzungsplanänderungsverfahren Nr. 26 ihre Bedenken geäußert und diese werden dort entsprechend gewürdigt.         </p> <p>           Die Einwände werden zurückgewiesen.         </p>

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
<p>Die Planungen der Stadt scheinen uns unrealistisch und mit Blick auf die anstehenden Wahlen eher politisch motiviert zu sein.</p> <p>Für den Fall der Feststellung des Bebauungsplans „Luitpoldhafen Süd“ mit den veröffentlichten Festlegungen müssen wir daher bereits jetzt ankündigen, dass wir die Verpflichtung sehen, einen entsprechenden Bebauungsplan im Normenkontrollverfahren anzugreifen.</p> <p>Soweit die Gemeinde mit dem Bebauungsplan das Ziel verfolgt, zusätzliche Flächen für hochwertige Wohnbebauung zu schaffen, haben wir keinerlei Verständnis dafür, dass dies zu Lasten von im Rahmen der langfristigen Raumordnungsplanung als Hafengebiet festgelegten Flächen geschieht. Damit wird der Bestand und die Gesamtentwicklung eines der größten europäischen Binnenhafengebiete ohne langfristige planerische Abstimmung behindert, was nicht nachvollziehbar ist.</p> <p>Als Eigentümerin der betroffenen Grundstücksfläche weisen wir darauf hin, dass selbst ein wirksam erlassener Bebauungsplan den Anspruch der Hafenbetriebe nicht begrenzen könnte, das abgebrannte Lager wieder aufzubauen. Dieser Anspruch ist unabhängig von den in Aussicht genommenen bauplanungsrechtlichen Maßnahmen als eigentumskräftig verfestigte Anspruchsposition unzweifelhaft gegeben.</p> <p>Als Anlage überreichen wir eine rechtliche Stellungnahme der Rechtsanwältin Dr. Guth, Beck, Klein, Günther vom 07. Mai 2014, die wir vollinhaltlich zum Gegenstand unserer Einwendungen machen.</p> <p>Abschließend möchten wir darauf hinweisen, dass wir natürlich an einer Diskussion über die Verwirklichung der langfristigen Planungsziele im Bereich der Raumordnung interessiert und immer gesprächsbereit sind. Hierbei sind wir verpflichtet, die Interessen der Hafenbetriebe an einer langfristigen Sicherung und Entwicklung der Rheinhäfen in der Region zu wahren. Die wirtschaftliche sowie Verkehrs- und umweltpolitische Bedeutung der Häfen in Rheinland-Pfalz dürfte außer Frage stehen.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen</p> <p>Franz J. Reindl Anlage</p> <p>B L A W Betrieb Landeseigene Anlagen an Wasserstraßen</p> <p>Franz J. Reindl</p>	<p>Die Zielsetzung des Bebauungsplanes ist von der städtebaulichen Erwägung getragen, eine umfeldverträgliche gemischte Nutzung mit hohem Wohnanteil zu ermöglichen.</p> <p><i>Zu Unrecht wird der Einwand der fehlenden Realisierungsmöglichkeit aufgeworfen und eine wahlkampfmotivierte Planung moniert.</i></p> <p>Das Städtebaurecht hält die vorliegend gewählten Festsetzungsmöglichkeiten bereit, um legitime städtebauliche Ziele planerisch umzusetzen. Nach § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB haben die Gemeinden die Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit dies für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Was in diesem Sinne erforderlich ist, bestimmt sich nach der planerischen Konzeption der Gemeinde. Der Gesetzgeber ermächtigt die Gemeinden, diejenige Städtebaupolitik zu betreiben, die ihren städtebaulichen Ordnungsvorstellungen entspricht. Die städtebaulichen Gründe, die sich in einer konkreten städtebaulichen Situation zur Rechtfertigung planerischer Festsetzungen anführen lassen, sind deshalb stets auch Ergebnis städtebaupolitischer Willensbildung. Sich einen entsprechenden Willen zu bilden und hierüber Auskunft zu geben, ist ausschließlich Sache der Gemeinde. Sie hat die städtebaulichen Zielsetzungen zu formulieren (zusammenfassend: BVerwG, Beschluss vom 25.07.2017 – 4 BN 2/17 = juris Rn. 3).</p> <p>Die städtebaulichen Ordnungsvorstellungen der Stadt liegen insbesondere in der Schaffung von Wohnbauflächen, weil es eine große Nachfrage nach innenstadtnahen Grundstücken gerade auch für hochwertige Ein- bzw. Zweifamilienhausbebauung gibt. Gleichzeitig entspricht es dem städtebaulichen Willen der Stadt das dichte Nebeneinander von Wohn- und störender Gewerbenutzung an der Hafenstraße zu beseitigen. Dieser städtebauliche Missstand wurde besonders durch die Auswirkungen des Großbrandereignisses deutlich. Diesen städtebaulichen Ordnungsvorstellungen und Zielen der Stadt wird vorliegend ein höheres Gewicht beigemessen, als dem grundsätzlich nachvollziehbaren Belang der Hafenbetriebe, eine möglichst weitgehende Entwicklungsmöglichkeit der Binnenhafengebiete unter Beibehaltung des Status quo zu erhalten.</p> <p>Dies auch deshalb, weil der Luitpoldhafen in den vergangenen Jahren einen</p>	



# Begründung zur FNP-Teiländerung Nr. 26 „Luitpoldhafen Süd“

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
<p>DR. GUTH · BECK · KLEIN · GÜNTHERT</p> <p>RECHTSANWÄLTE</p> <p>DR. WOLFGANG GUTH LURKE BECK auch Fachanwalt für Arbeitsrecht und Rechtsanwalt für Arbeitsrecht</p> <p>BERNHARD KLEIN auch Fachanwalt für Bau- und Architektenrecht und Rechtsanwalt für Architektenrecht</p> <p>DR. STEPHAN CYMELTA auch Rechtsanwalt für Verwaltungsrecht und Unternehmensrecht</p> <p>TINAO SAHM auch Unternehmensrechtler an der ZHAW</p> <p>AUGUSTAANLAGE 13 68165 MANNHEIM 7. Mai 2014/SS 247/14CY11</p>	<p>Hafenbetriebe Ludwighafen am Rhein GmbH Zeilhofstr. 4 67061 Ludwighafen</p> <p>Betrieb Landeseigene Anlagen an: Wasserstraßen (BLAW) Zeilhofstr. 4 67061 Ludwighafen</p>	<p>deutlichen Strukturwandel erfahren hat und bereits seit mehreren Jahren nicht mehr von Frachtschiffen angefahren wird. Das überplante Grundstück, wie auch die umliegenden Grundstücke werden inzwischen lediglich nicht hafentaffin rein gewerblich genutzt. Das Verwaltungsgericht Neustadt a.d.W. kommt in seinem Urteil vom 16.09.2015 (Az. 3 K 245/15.NW) in diesem Zusammenhang zu dem Schluss, dass es sich bei den Flächen um ein „faktisches Gewerbegebiet“ im Sinne des § 8 BauNVO handelt. Gleichzeitig ist bereits auf den ehemaligen Hafengrundstücken nördlich der mittleren Drehbrücke, welche die städtische Wohnungsbaugesellschaft GAG (inklusive der Wasserfläche in diesem Bereich des Luitpoldhafens) im Jahr 2002 vom Land Rheinland-Pfalz – Wasserstraßenverwaltung – zu weiteren Entwicklung und Vermarktung erworben hatte, Wohnbebauung (inklusive einer Uferkantenbebauung) realisiert worden. Aus diesem Grund ist seit Jahren die Nutzung des Luitpoldhafens als „Hafen“ und Umschlagort nicht mehr uneingeschränkt möglich.</p> <p>Der reklamierte Anspruch auf Wiedererrichtung der abgebrannten Lagerhalle aus einer eigentumskräftig verfestigten Anspruchsposition existiert nicht.</p> <p>Der eigentumsrechtliche, aus Art. 14 GG abgeleitete Bestandsschutz gewährt das Recht, eine rechtmäßig errichtete bauliche Anlage wie bisher zu nutzen und auch durch Modernisierung zu erhalten, selbst wenn sie gegen dem Recht widerspricht (vgl. BVerwG, Urteil vom 25. März 1988 – 4 C 21.85 –, NVwZ 1989, 667). Geschützt wird das Gebäude im Umfang seines vorhandenen baulichen Bestandes und in seiner Funktion. Vorausgesetzt wird somit eine im Wesentlichen vorhandene Bausubstanz, die funktionsgerecht genutzt wird (BVerwG, Urteil vom 15.11.1974 – IV C 32.71 = BVerwGE 47, 185). Grundlage des Bestandsschutzes ist eine tatsächlich vorhandene, materiell oder formell rechtmäßig errichtete bauliche Anlage. Mit der Beseitigung des Gebäudes erlischt der Bestandsschutz. Dabei ist es grundsätzlich unerheblich, ob das Gebäude durch Maßnahmen des Eigentümers oder anderer Personen bewusst oder – wie hier – durch zufällige Ereignisse, wie Brand und Naturkatastrophen, beseitigt wird (vgl. auch VG Neustadt (Weinstraße), Urteil vom 16.09.2015 – 3 K 245/15.NW = juris Rn. 37)</p> <p>Die Einwände der Hafenbetriebe Ludwighafen am Rhein GmbH im Schrei-</p>
<p><b>Bebauungsplan Nr.: 644 „Luitpoldhafen Süd“</b></p> <p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>in der Ausgabe des Amtsblatts der Stadt Ludwighafen am Rhein vom 16. April 2014 (Ausgabe Nr. 27/2014) wurde unter Fristsetzung bis zum 08.05.2014 bekannt gemacht, dass sich die Öffentlichkeit zur Planung der Stadt Ludwighafen äußern kann.</p> <p>Der BLAW ist Eigentümer des planungsbetroffenen Grundstücks. Die Hafenbetriebe Ludwighafen am Rhein GmbH ist Betreiberin des Hafens. Damit sind beide Unternehmen Träger öffentlicher und privater Belange. In dieser Eigenschaft schlagen wir vor, zu dem Bauungsplan Stellung zu nehmen und nachfolgende Einwendungen vorzubringen:</p> <p>1. <b>Die Voraussetzungen für einen Bebauungsplan nach § 13 a BauGB sind nicht gegeben.</b></p> <p>Nach § 13 a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB sind mehrere Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, zusammenzurechnen. Es gibt nicht nur den Aufstellungsbeschluss für „Luitpoldhafen Süd“, sondern mindestens der: „sitieren, in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan „Parkinsel zwischen Hafen- und Parkstraße“ (Bebauungsplan Nr. 632).</p> <p>Beide Bebauungspläne befinden sich in Aufstellung, grenzen unmittelbar aneinander an und stehen aufgrund der von der Stadt beabsichtigten Planung in einem sachlichen und, da beide</p>	<p>Der eigentumsrechtliche, aus Art. 14 GG abgeleitete Bestandsschutz gewährt das Recht, eine rechtmäßig errichtete bauliche Anlage wie bisher zu nutzen und auch durch Modernisierung zu erhalten, selbst wenn sie gegen dem Recht widerspricht (vgl. BVerwG, Urteil vom 25. März 1988 – 4 C 21.85 –, NVwZ 1989, 667). Geschützt wird das Gebäude im Umfang seines vorhandenen baulichen Bestandes und in seiner Funktion. Vorausgesetzt wird somit eine im Wesentlichen vorhandene Bausubstanz, die funktionsgerecht genutzt wird (BVerwG, Urteil vom 15.11.1974 – IV C 32.71 = BVerwGE 47, 185). Grundlage des Bestandsschutzes ist eine tatsächlich vorhandene, materiell oder formell rechtmäßig errichtete bauliche Anlage. Mit der Beseitigung des Gebäudes erlischt der Bestandsschutz. Dabei ist es grundsätzlich unerheblich, ob das Gebäude durch Maßnahmen des Eigentümers oder anderer Personen bewusst oder – wie hier – durch zufällige Ereignisse, wie Brand und Naturkatastrophen, beseitigt wird (vgl. auch VG Neustadt (Weinstraße), Urteil vom 16.09.2015 – 3 K 245/15.NW = juris Rn. 37)</p> <p>Die Einwände der Hafenbetriebe Ludwighafen am Rhein GmbH im Schrei-</p>	



Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
2	<p>in Aufstellung befindlich sind, auch in zeitlichem Zusammenhang. Die überplante bzw. voraussichtlich versiegelte Fläche, dürfte 20.000 m<sup>2</sup> überstiegen.</p> <p>2. <b>Dem beabsichtigten Bebauungsplan fehlt die Erforderlichkeit im Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB.</b></p> <p>Das Erfordernis einer geordneten städtebaulichen Entwicklung fehlt einem Bebauungsplan nämlich bereits dann, wenn der Bebauungsplan auf absehbare Zeit nicht realisiert werden kann. Zwar genügt für eine Erforderlichkeit einer Planung bereits, wenn diese nach der städteplanerischen Konzeption der Gemeinde erforderlich ist. Umgekehrt fehlt es jedoch dann daran, wenn die Verwirklichung einer Planung nachhaltig nicht möglich ist. Im Fall des beabsichtigten Bebauungsplanes Nr. 644 wird ein Teil des Grundstücks weiterhin als Einzelhandelsbetrieb genutzt und auch weiterhin genutzt werden. Es ist weder beabsichtigt noch geplant, die bestehende Einzelhandelsnutzung aufzugeben oder sonst eine Umnutzung herbeizuführen.</p> <p>Die weitere Fläche, die in dem Geltungsbereich des Bebauungsplans liegen soll, wird ebenfalls auf absehbare Zeit nicht der von der Stadt geplanten Nutzung zugeführt werden können. Zum einen gibt es eine Baugenehmigung für die im Juni 2013 durch ein Brandereignis zu Schaden gekommene Halle, deren bauliche Reste, insbesondere die für den Bestand und die Standsicherheit einer großräumigen Lagerhalle baulich maßgebliche Bodenplatte, weiterhin vorhanden sind.</p> <p>Zum anderen wurde vorsorglich zwecks weiterer Nutzung eine Bauvoranfrage gestellt. Darüber hinaus ist die Nutzung dieser Hafentfläche weiterhin auch aus hafentypischen und wasserwirtschaftlichen Gründen erforderlich.</p> <p>Die weiteren, das Hafengebiet erschließenden Schienenstränge werden ebenfalls durch den Geltungsbereich dieses Bebauungsplans überplant. Ein Besitzen der Schienenstränge ist mit Blick auf die künftig weiterhin beabsichtigte Nutzung für den Güterumschlag jedoch weder vorgesehen noch beabsichtigt und steht daher ebenso der Realisierbarkeit des Bebauungsplans auf unabsehbare Zeit entgegen. Eine Entwidmung des Schienenstranges gibt es ebensowenig wie eine Entwidmung des Hafengeländes.</p> <p>3. Die Bedenken gegen die Möglichkeit der Stadt, über das Hafengebiet einen Bebauungsplan aufzustellen bestehen insbesondere darin, dass das zugrunde liegende Gebiet „Luitpoldhafen“ Bestandteil des Hafens Ludwigshafen am Rhein ist (vgl. StAnz.RH.-Pf. vom 08.11.1976, Nr. 43). Weit vor diesem Zeitpunkt war der Luitpoldhafen bereits als Hafen angelegt worden und wurde, wie z.B. einem Lichtbild aus den 1920er Jahren entnommen werden kann, als Hafen genutzt und dies sogar im kombinierten Verkehr (Schiene, Wasser, Straße).</p>	<p>ben vom 07.05.2014 werden zurückgewiesen.</p> <p>Zu den von der Kanzlei Dr. Guth u. a. vorgeschlagenen Einwendungen für die Hafenbetriebe Ludwigshafen am Rhein GmbH und dem Betrieb Landes-eigene Anlagen an Wasserstraßen (BLAW) wird im Folgenden im Einzelnen wie folgt Stellung genommen:</p> <p>Zu 1: Mit Beschluss des Stadtrates vom 06.07.2015 wurde das Bebauungsplan-verfahren auf das sogenannte Vollverfahren gemäß §§ 2 ff. BauGB umge-stellt und gleichzeitig das Verfahren zur Teiländerung des Flächennutzungs-planes (TA Nr. 26 „Luitpoldhafen Süd“) eingeleitet. Daher ist dieser Einwand für das aktuelle Planaufstellungsverfahren nicht mehr relevant.</p> <p>Das Bebauungsplanverfahren wurde umgestellt und dem Einwand somit Rechnung getragen.</p> <p>Zu 2: <i>Die Einwander machen geltend, dem beabsichtigten Bebauungsplan fehle die Erforderlichkeit i.S.d. § 1 Abs. 3 BauGB, weil die Verwirklichung der Pla-nung nachhaltig nicht möglich sei. Es sei weder geplant, die im Planbereich befindliche Einzelhandelsnutzung aufzugeben, noch auf die von der Legiti-mationswirkung der Baugenehmigung gedeckte Bodenplatte der abgebrann-ten Lagerhalle zu verzichten, weil die Nutzung des Plangebietes als Lager-fläche aus hafentypischen und wasserwirtschaftlichen Gründen erforderlich sei.</i></p> <p>Ein Bebauungsplan verstößt nicht schon dann gegen § 1 Abs. 3 BauGB, wenn das Aufstellungsverfahren eingeleitet wurde, um (auch) ein bestimm-tes Vorhaben zu verhindern, das nach der vor dem Inkrafttreten des Bebau-ungsplans maßgebenden Rechtslage zulässig war. Nicht im bauplanungs-rechtlichen Sinne erforderlich und damit unzulässig ist eine solche Planung nur dann, wenn die Einschränkung oder Umgestaltung des Baurechts, die zur Unzulässigkeit des Vorhabens führt, nicht von städtebaulichen Zielen</p>



# Begründung zur FNP-Teiländerung Nr. 26 „Luitpoldhafen Süd“

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
3	<p>Sowohl die Grundsätze im LEP IV (Ziffer 5.1.4 f.) aber auch der gegenüber dem Bebauungsplan höherwertige Regionalplan (Ziffern 3.1.1.3 und 3.1.5) weisen sämtlich in ihren Grundsätzen auf die Ausweitung und den Ausbau des Binnenschiffverkehrs hin, wozu natürlich auch die dazugehörigen Infrastruktureinrichtungen, also im vorliegenden Fall ein bestehendes Hafengebiet, gehören.</p> <p>Dam folgend sieht der derzeit gültige Flächennutzungsplan vor, dass das bestehende Hafengebiet als „Sonderbaufläche Hafen“ ausgewiesen ist.</p> <p>Rein vorsorglich muss daher auch auf den Gebietserhaltungsanspruch hingewiesen werden.</p> <p>Daneben fehlt es an einer Entwicklung der öffentlichen Hafenanlagen im geplanten Geltungsbereich des Bebauungsplans ebenso wie auf die auf dem gleichen Grundstück liegenden, nicht zu überplanenden Flächen, so dass bereits ein Bebauungsplan mit einhergehender „Anpassung“ des Flächennutzungsplans nicht mehr mit den Grundsätzen der Raumordnung in Einklang stehen würde und sich darüber hinaus außerhalb des Widmungszwecks und des vom Land vorgegebenen Zwecks bewegen würde.</p>	<p>getragen ist, was hier jedoch nicht der Fall ist. Es bestehen plausible städtebauliche Gründe für die Überplanung des Baugebiets. Davon, dass nur die Absicht bestanden hätte, ein bestimmtes Vorhaben zu verhindern, kann danach nicht ausgegangen werden. Nicht erforderlich i.S.v. § 1 Abs. 3 BauGB sind nur solche Bebauungspläne, deren Verwirklichung auf unabsehbare Zeit rechtliche oder tatsächliche Hindernisse im Wege stehen und daher die Aufgabe einer verbindlichen Bauleitplanung nicht erfüllen können oder die einer positiven Planungskonzeption entbehren und ersichtlich der Förderung von Zielen dienen, für deren Verwirklichung die Planungsinstrumente des Baugesetzbuchs nicht bestimmt sind.</p> <p>Der Bebauungsplan Nr. 644 „Luitpoldhafen Süd“ ist für eine geordnete städtebauliche Entwicklung des Bereichs grundsätzlich erforderlich (vgl. hierzu auch Kapitel 3 der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 644 „Planungsanlass, -ziele und -grundsätze“). Die Planrechtfertigung ergibt sich auch aus § 1 Abs. 5 Satz 2 Nr. 2 BauGB, wonach bei der Planaufstellung insbesondere die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung und die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung zu berücksichtigen sind.</p>
4.	<p>Nachdem Wohnnutzung im Hafengebiet daher a priori ausgeschlossen ist, gehen wir des Weiteren davon aus, dass die Stadt gehindert ist, eine Wohnbebauung durch Bauleitplanung einseitig durchzusetzen, obwohl Wohnnutzung in einem Sondergebiet Hafen nicht zulässig ist (vgl. Battis/ Krautzerberger/ Löhr, BauGB (12. Auflage – 2014), § 1 RdNr. 6).</p>	<p>Das Oberverwaltungsgericht Koblenz hat mit Urteil vom 23.11.2016 (Az. 8 C 10662/16.OVG) in diesem Zusammenhang entschieden, dass die Erforderlichkeit der angestrebten Planung nicht bereits deshalb entfällt, weil der Grundstückseigentümer sich nicht bereit erklärt, plankonforme Vorhaben auf seinem Grundstück zu verwirklichen oder die Grundstücke zu veräußern. Für die Weigerung, Grundstücke als Bauland zur Verfügung zu stellen, können unterschiedliche Gründe ausschlaggebend sein, auf die die Gemeinde keinen Einfluss hat. Erfahrungsgemäß können die Wünsche und Vorstellungen der Grundstückseigentümer im Laufe der Zeit auch einem Wandel unterliegen. Die Planung muss insgesamt als realisierbar erscheinen und ist als Angebotsplanung auf mehrere Jahrzehnte und damit langfristig angelegt. Sie setzt deshalb nicht voraus, dass die einzelnen Festsetzungen sofort umgesetzt werden können. Die Erwartung, dass die beabsichtigten Festsetzungen des Bebauungsplanes über einen Zeitraum von mehreren Jahrzehnten nicht verwirklicht werden können, kann nicht allein auf die Willensbekundung des Grundstückseigentümers gestützt werden. Ansonsten wäre die Überplanung eines Grundstücks gegen den Willen des Grundstückseigentümers schlechterdings unmöglich. Die Mitwirkungsbereitschaft der aktuellen</p>
5.	<p>Dem geplanten Bebauungsplan fehlt es aber auch deswegen an der Erforderlichkeit, da der Bebauungsplan so gewählt wurde, dass das Grundstück im vorliegenden Fall geradezu zerschnitten wird. Wie die Stadt selber ausführt, wird nur ein Teil eines Grundstücks der Eigentümerin durch den Bebauungsplan überplant, dies jedoch in einem sich einheitlich darstellenden Gebiet, nämlich dem Sondergebiet Hafen. Eine sondergebietstrennde Nutzung wird geradezu hineingezwängt in die bestehende Sondergebietnutzung, ohne dass es hierfür einen städtebaulichen Grund gibt mit Ausnahme der Außerung der Stadtspeise in der Presse im Anschluss an das Brandereignis mit der Aussage, dass dafür Sorge getragen wird, dass dort nie wieder eine „Industrienutzung“ hinkommt.</p>	<p>Das Oberverwaltungsgericht Koblenz hat mit Urteil vom 23.11.2016 (Az. 8 C 10662/16.OVG) in diesem Zusammenhang entschieden, dass die Erforderlichkeit der angestrebten Planung nicht bereits deshalb entfällt, weil der Grundstückseigentümer sich nicht bereit erklärt, plankonforme Vorhaben auf seinem Grundstück zu verwirklichen oder die Grundstücke zu veräußern. Für die Weigerung, Grundstücke als Bauland zur Verfügung zu stellen, können unterschiedliche Gründe ausschlaggebend sein, auf die die Gemeinde keinen Einfluss hat. Erfahrungsgemäß können die Wünsche und Vorstellungen der Grundstückseigentümer im Laufe der Zeit auch einem Wandel unterliegen. Die Planung muss insgesamt als realisierbar erscheinen und ist als Angebotsplanung auf mehrere Jahrzehnte und damit langfristig angelegt. Sie setzt deshalb nicht voraus, dass die einzelnen Festsetzungen sofort umgesetzt werden können. Die Erwartung, dass die beabsichtigten Festsetzungen des Bebauungsplanes über einen Zeitraum von mehreren Jahrzehnten nicht verwirklicht werden können, kann nicht allein auf die Willensbekundung des Grundstückseigentümers gestützt werden. Ansonsten wäre die Überplanung eines Grundstücks gegen den Willen des Grundstückseigentümers schlechterdings unmöglich. Die Mitwirkungsbereitschaft der aktuellen</p>
6	<p>Aus den o.g. Gründen kann auch der Flächennutzungsplan nicht nach § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berechtigung angepasst werden. Hier handelt es sich nicht nur um eine Beeinträchtigung der städtebaulichen Entwicklung, sondern um eine Umkehrung des aus den Grundsätzen und Zielen der Raumordnung entwickelten Flächennutzungsplans an dieser Stelle. Dies zeigt sich schon daran, dass aus dem einheitlichen Grundstück ein recht kleiner</p>	<p>Das Oberverwaltungsgericht Koblenz hat mit Urteil vom 23.11.2016 (Az. 8 C 10662/16.OVG) in diesem Zusammenhang entschieden, dass die Erforderlichkeit der angestrebten Planung nicht bereits deshalb entfällt, weil der Grundstückseigentümer sich nicht bereit erklärt, plankonforme Vorhaben auf seinem Grundstück zu verwirklichen oder die Grundstücke zu veräußern. Für die Weigerung, Grundstücke als Bauland zur Verfügung zu stellen, können unterschiedliche Gründe ausschlaggebend sein, auf die die Gemeinde keinen Einfluss hat. Erfahrungsgemäß können die Wünsche und Vorstellungen der Grundstückseigentümer im Laufe der Zeit auch einem Wandel unterliegen. Die Planung muss insgesamt als realisierbar erscheinen und ist als Angebotsplanung auf mehrere Jahrzehnte und damit langfristig angelegt. Sie setzt deshalb nicht voraus, dass die einzelnen Festsetzungen sofort umgesetzt werden können. Die Erwartung, dass die beabsichtigten Festsetzungen des Bebauungsplanes über einen Zeitraum von mehreren Jahrzehnten nicht verwirklicht werden können, kann nicht allein auf die Willensbekundung des Grundstückseigentümers gestützt werden. Ansonsten wäre die Überplanung eines Grundstücks gegen den Willen des Grundstückseigentümers schlechterdings unmöglich. Die Mitwirkungsbereitschaft der aktuellen</p>



Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
4	<p>Teil ausgeschnitten wird, der umgenutzt werden soll. Dies steht mit den bisherigen Inhalten des Flächennutzungsplans in vollständigem Widerspruch. Es handelt sich gerade nicht um eine Berichtigung geringfügigen Ausmaßes (z.B. von Gewerbe zu Industrie oder umgekehrt), sondern von einer Sonderauffläche Hafen hin zu einer „gehobenen“ Wohnnutzung. Eine störanfällige Nutzung wird also geradezu hineingepresst in die Hafennutzung samt ihrer Logistik und des Umschlages.</p> <p>Dies bedarf einer Änderung des Flächennutzungsplans in dem dafür vorgesehenen Verfahren. Eine bloße Berichtigung des Flächennutzungsplans genügt hier nicht.</p> <p>7. An dieser Stelle sei wegen der Hineinplanung einer störanfälligen Nutzung in eine bestehende Nutzung auch auf das Optimierungsgebot des § 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz hingewiesen.</p> <p>Schon auf raumordnerischer Ebene, erst recht aber in der Flächennutzungsplanung und spätestens in der Bebauungsplanung sind Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen soweit wie möglich vermieden werden. Es bedarf daher besonderer Anstrengungen, angrenzende Flächen und deren geplante Nutzungen, die sich nicht nur beeinträchtigen, sondern hier geradezu ausschließen, zu gestalten. Neben der Abwägung gehört hierbei auch die Optimierung der planerischen Situation. Daher ist das Optimierungsgebot des § 50 BImSchG der eigentlichen Abwägung quasi vorgeschaltet und lenkt die Abwägung bzw. gibt die Richtung vor.</p> <p>Sollen im Rahmen der Flächennutzungsplanung und Bebauungsplanung wenig verträgliche Nutzungen neben- und zueinander geplant werden, so kommt es bereits vor der Abwägung auf die Gewichtung der Belange an und deren Abwägung, weil eben vom Regelfall der verträglichen Nutzungsarten zueinander abgewichen werden soll. Werden zudem nicht nur wenig verträgliche Nutzungen nebeneinander geplant, sondern diese auch noch in äußerst geringen Abständen (hier sogar auf dem gleichen Grundstück), so ist ein Augenmerk darauf besonders zu richten, welche Belange berührt werden. Es sind also in der später folgenden Abwägung gleich mehrere Hürden zu überwinden. So muss begründet werden, warum in einer solche Gemengelage hineingeplant wird, zum anderen, warum diese Nutzungen in der Gemengelage mit so niedrigen Abständen geplant werden, und die bisherige Nutzung nicht in dieser Gemengelage beibehalten wird.</p> <p>Geplante Nutzung und vorhandene Nutzungen sind dabei so zu planen, dass schädliche Umwelteinwirkungen für die heranrückende Wohnbebauung soweit wie möglich vermieden werden. Dies ist aufgrund der vorliegenden Planung jedoch ausgeschlossen. Insbesondere ist hierbei auf die Belange des Bestandsschutzes nicht nur als Ausprägung des Eigentumschutzes, sondern schon bei dem Gesichtspunkt der verträglichen Flächenzuordnung hinzuweisen. Hiermit sind nicht nur die unmittelbar angrenzenden</p>	<p>Grundeigentümer an der Umsetzung der planerischen Vorgaben kann zudem auch deshalb nicht zum Maßstab der Erforderlichkeit einer Planung gemacht werden, weil dadurch die kommunale Planungshoheit in weiten Bereichen ins Leere laufen würde. Das Städtebaurecht hält für die Umsetzung der vorliegenden planerischen Vorstellungen auch gegen den Willen des aktuellen Grundeigentümers im Übrigen eine Reihe von Instrumenten bereits, zu denen insbesondere die Enteignung (§§ 85 ff. BauGB), das Baugebot (§ 176 BauGB) sowie das Rückbau- und Entsigelungsgebot (§ 179 BauGB) zählen. Damit kann die aus Sicht des Einwenders (noch) nicht zu erwartende Umsetzbarkeit, weil der Eigentümer im Plangebiet die Planung ablehne, der Erforderlichkeit des Plans nicht entgegengehalten werden.</p> <p>Die Stadt ist bei ihrer Planung - was die vorgesehene Weiterentwicklung des Gebiets angeht - nicht an die bestehenden Grundstücksgrenzen und auch nicht an die privatrechtlich gewachsenen Eigentumsverhältnisse gebunden (vgl. VGH Baden-Württemberg, Urteil vom 28.11.2019 – 8 S 2792/17)</p> <p>Dass die Nutzung der Grundstücke aus hafentechnischen und wasserwirtschaftlichen Gründen erforderlich ist, erschließt sich nicht. Bereits heute findet auf dem Gelände eine Nutzung statt, die keinen Zusammenhang mit dem Hafentrieb erkennen lässt. So lässt bereits die Nutzung des an der Schwanthalerallee gelegenen Grundstücksteils für einen Lebensmittelgroßmarkt keinen Bezug zu der ursprünglichen Hafennutzung erkennen. Auch die abgebrannte Lagerhalle, deren Wiedererrichtung von den Hafenbetriebern angestrebt wird, diene der Unterbringung von Kunststoffen der BASF SE, deren Umschlag straßenseitig mittels LKW und gerade nicht über den Hafen erfolgte.</p> <p>Die Gleisanlagen auf der Ostseite des Luitpoldhafens werden seit mehreren Jahren nicht mehr als solche genutzt und es besteht offensichtlich kein Verkehrsbedürfnis mehr. Vielmehr werden bereits Teile der Gleisflächen als Lagerflächen genutzt (z. B. im Bereich Hafenstraße 15), was baurechtlichen Bedenken unterliegt, so dass in Folge die gesamte Gleisanlage auf der Ostseite des Luitpoldhafens nicht mehr durch (Güter-)Züge befahren werden kann. Zudem wurde in einem inzwischen genehmigten Bauantrag für die Errichtung einer Lagerhalle (Hafenstraße 17) aus dem Jahr 2016 des BLAW – Landesbetrieb Landeseigene Anlagen an Wasserstraßen – die Flächen</p>




Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
5	<p>Nutzungen gemeint, sondern alle „nahen“ Nutzungen, die sich nachteilig auf eine Wohnnutzung an dieser Stelle auswirken können.</p> <p>8. Hieraus resultiert aber ein weiterer Problembereich, nämlich der Grundsatz der Konfliktbewältigung. Somit eine planerische Hoheit und Gestaltungsfreiheit angenommen wird, so stellt das Optimierungsgebot nur eine konkrete Ausgestaltung des ohnehin geltenden allgemeinen Grundsatzes der Konfliktbewältigung dar. Der Grundsatz der Konfliktbewältigung besagt, dass unverträgliche Nutzungen möglichst zu trennen sind. Sind sie nicht zu trennen, so ist in zweiter Linie ein dann drohender oder bereits bestehender Nutzungskonflikt möglichst frühzeitig zu bewältigen. Hier wird jedoch ein Konflikt durch die Planung nicht bewältigt, sondern geradezu heraufbeschworen und verstärkt.</p> <p>Entsteht durch die Planung einer Stadt eine Situation, durch die Gebiete unterschiedlicher Schutzwürdigkeit aufeinandertreffen, so führt dies nicht nur möglicherweise zu einer Pflichtigkeit dessen, der Befestigungen verbreitet, sondern auch zu dem, der sich in eine solche Situation hineinbegeben muss. Eine Vorbelastung der hiesigen Art führt nämlich zu einer Duldungspflicht derer, die sich in dem sicheren Wissen um die Vorbelastung in der Nähe solcher Quelle ansiedeln. Daher muss eine grundsätzliche planungsrechtliche Absicherung erfolgen. Das bedeutet, dass im konkreten Fall insbesondere auch bei den abzuwägenden Belangen intensive Prüfungen anzustellen sind, wie die vorhandene Nutzung weiterhin ermöglicht wird, da insbesondere die vorhandene Nutzung angemessen berücksichtigt werden muss. Es bedarf ausreichender Begründung, warum daher diese Situation so gestaltet wird. Insbesondere darf eine Konfliktbewältigung nicht darauf ausgerichtet sein, vorhandene Nutzungen unumgänglich zu machen und bestehende Betriebe einzuschränken, wenn und soweit diese Bestandsschutz genießen.</p> <p>In diesem Rahmen ist auch eine alternative Prüfung vorzunehmen, die im Falle der sog. Nullvariante dazu führt, dass es kein städtebauliches Erfordernis für diesen Bebauungsplan gibt, da sämtliche bereits vorhandenen möglichen Konflikte bauaufsichtsrechtlich bewältigt werden können, ohne dass es einer Planung bedarf.</p>	<p>des Hafengleises im Bereich des beantragten Bauvorhabens als „stillgelegte Gleisanlage“ gekennzeichnet.</p> <p>Aus diesem Grund hat die Stadt Ludwigshafen am Rhein mit Schreiben vom 02.07.2018 für die Hafengleisanlage innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 644 „Luitpoldhafen Süd“ gemäß § 23 AEG einen Antrag auf Freistellung dieser Bahnanlage beim zuständigen Landesbetrieb Mobilität gestellt, damit diese zukünftig der kommunalen Planungshoheit unterliegt und anderweitig genutzt werden kann.</p> <p>Falls diese Fläche erst zu einem späteren Zeitpunkt entwidmet wird, wurde eine bedingte Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen (Planteil „B“), welche mit der bestandskräftigen Freistellung anzuwenden ist.</p> <p>Sollte die Hafengleisfläche nicht freigestellt werden, gilt Planteil „A“, in dem die Bahnfläche nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen wurde. Diese bleibt dann in ihrem Bestand gesichert.</p> <p>Der vorliegende Bebauungsplan ist erforderlich i.S.v. § 1 Abs. 3 BauGB. Die diesbezüglichen Einwände werden zurückgewiesen.</p>
9	<p>Wie bereits oben angedeutet, ist auch der Gebietserhaltungsanspruch in gleicher Weise zu berücksichtigen wie das Gebot der Rücksichtnahme. Das Gebot der Rücksichtnahme ist nicht nur beim konkreten Vorhaben zu berücksichtigen, sondern auch bei der Bauleitplanung. Es bezeichnet den Inhalt der Planung und zeigt die (verfassungsrechtlichen) Schranken durch die Berücksichtigung des Grundsatzes der Verhältnismäßigkeit auf. Dies bedeutet im konkreten Fall, dass eine Nutzung, welche die bestehenden ausschließt, dem Rücksichtnahmegebot zuwider läuft. Planungen haben sich an dem Bestand zu orientieren und neue Nutzungen daran auszurichten. Das schließt eine Planung zur Umgestaltung eines Gebietes nicht aus, aber es zeigt die Grenzen auf. Die neue Planung würde ihre Grenzen dort finden, wo zulässige</p>	<p>Zu 3.:  <i>Der Einwander macht geltend, dass die Planung bereits deshalb Bedenken unterliege, weil das Plangebiet im Hafengebiet liege. Die regionalplanerischen Vorgaben sähen Ausweitung und Ausbau des Binnenschiffahrtsverkehrs vor. Zudem wird eingewendet, dass der geltende Flächennutzungsplan eine Sonderbaufläche „Hafen“ vorsehe und der Gebietserhaltungsanspruch eingreife. Die Planung widerspreche Grundsätzen der Raumordnung und bewege sich außerhalb des Widmungszwecks.</i></p> <p>Das Oberverwaltungsgericht Koblenz hat bestätigt (Urteil vom 23.11.2016 - 8 C 10662/16.OVG), dass nicht erkennbar ist, dass der Geltungsbereich eines Planfeststellungsbeschlusses betroffen ist. Soweit der Einwander in diesem Zusammenhang auf die 10. Bekanntmachung über die Bereiche von Häfen in Rheinland-Pfalz (hier: Hafen Ludwigshafen am Rhein) verweist, kann hierin keine Widmung gesehen werden. Vielmehr umschreibt die Bekanntmachung lediglich den Geltungsbereich der Landeshafenverordnung (§ 1 Abs. 1 LHVO), die dazu dient, die Sicherheit und den ordnungsgemäßen Betrieb des Hafens und der Hafenanlagen zu gewährleisten und eine</p>



Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
6	<p>Nutzungen bereits bestehen. Daher ist hier nicht einmal mehr eine herandrückende Nutzung gegeben, der bauplanungsrechtlich Rechnung zu tragen ist, sondern es soll vielmehr eine bestehende Nutzung umgenutzt werden.</p> <p>Die Planungsentention erweckt insgesamt vielmehr den Anschein, dass die durch ein Brandereignis unvorhergesehen eingetretene Situation „bei der sich bietenden Gelegenheit“ genutzt werden soll, um mittels eines singulären, lediglich den Teil eines Grundstückes betreffenden Bebauungsplanes die durch den Flächennutzungsplan vorgegebene Nutzungsart insgesamt und grundsätzlich in Frage zu stellen und diese schrittweise in ein durchgängiges Wohngebiet umzuwandeln.</p> <p>10. An dieser Stelle sei darauf hingewiesen, dass dies ebenfalls einer der Aspekte ist, die gegen ein Verfahren nach § 13 a BauGB sprechen, da nach § 13 a Abs. 1 Satz 1 BauGB ein Bebauungsplan der Innenentwicklung für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dienen soll. Wie sich aus der Reihenfolge der verschiedenen Varianten ergibt, sollen die anderen Maßnahmen sich also an den beiden vorherigen Varianten orientieren. Dies ist jedoch vorliegend gerade nicht gegeben, da der hier im Raume stehende Bebauungsplan gerade nicht einer Wiedernutzbarmachung einer brachliegenden Fläche dient oder der Nachverdichtung im Innenbereich, sondern eine bestehende landesrechtlich gewollte und baurechtlich zulässige Nutzung „umkehrt“.</p> <p>11. Überdies sind als Belange der Hafenbetriebe, des Betriebes Landeseigener Anlagen an Wasserstraßen und als Eigentümern in die Weiteren noch zu nennen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Belange der Wirtschaft (§ 1 Abs. 6 Nr. 8 a BauGB);</li> <li>- Eigentumschutz (Artikel 14 GG), auch als Gebietsverhaltensanspruch;</li> <li>- Recht am eingerichteten und ausgeübten Gewerbebetrieb als besondere Ausprägung des Eigentumschutzes (Artikel 14 GG);</li> <li>- Bestandsschutz;</li> <li>- Interesse an funktionierender Hafenwirtschaft, einschließlich der damit zusammenhängenden Lager- und Logistikfunktionen;</li> <li>- der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen (§ 1 Abs. 6 Nr. 8 c BauGB).</li> </ul>	<p>Beeinträchtigung der Umwelt zu vermeiden (§ 5 Abs. 1 LHVO). Deshalb steht auch § 38 BauGB einer Bauleitplanung nicht entgegen.</p> <p>Da der Flächennutzungsplan '99 nicht dem Planungsziel des Bebauungsplanes Nr. 644 entspricht, wird der entsprechende Teilbereich des Flächennutzungsplanes (Teiländerung Nr. 26 „Luitpoldhafen Süd“) im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB geändert.</p> <p>Der Einheitliche Regionalplan stellt im Bereich des südlichen Luitpoldhafens in der Raumnutzungskarte die Nutzung Hafen und Siedlungsfläche Industrie und Gewerbe als Bestandsnutzung nachrichtlich dar. Im Hinblick auf die beabsichtigte Flächennutzungsplanänderung fanden deshalb am 04.04.2016 mit dem für die Aufstellung des Regionalplans zuständigen Verband Metropolregion Rhein-Neckar und am 28.04.2016 mit der für die Raumordnung und spätere Genehmigung des geänderten Flächennutzungsplanes zuständigen Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd (Obere Landesplanungsbehörde) Gespräche statt. Bei beiden Gesprächen wurden von beiden genannten staatlichen Stellen keine Verletzung von raumordnerischen Grundsätzen oder Zielen durch die geplante Flächennutzungsplanänderung geltend gemacht. Soweit im Landesentwicklungsprogramm IV – LEP IV – und dem Einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar (ERP) das Erfordernis aufgestellt wird, die Häfen den Erfordernissen der Binnenschifffahrt entsprechend in-stand zu halten und auszubauen, werden hiermit Grundsätze der Raumordnung umschrieben (G 158 LEP IV und G 3.1.5.1 ERP), vgl. Oberverwaltungsgericht Rheinland-Pfalz, Urteil vom 23.11.2016 – 8 C 10662/16). Die Anpassungspflicht i.S.v. § 1 Abs. 4 BauGB greift insoweit nicht. Bei raumordnerischen Grundsätzen handelt es sich um allgemeine Aussagen zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung des Raums als Vorgaben für nachfolgende Abwägungs- oder Ermessensentscheidungen.</p> <p>Mit den beschriebenen Logistik- und Güterverkehrszentren für den kombinierten Güterverkehr im Norden und Süden der Stadt werden die Planungen der Stadt Ludwigshafen dem in Ziffer 3.1.1.3 der Plansätze und Begründung zum Einheitlichen Regionalplan formulierten Grundsatz gerecht. Zudem ist die Stadt ständig bestrebt die Verkehrsinfrastruktur den entsprechenden Anforderungen anzupassen, so z. B. auch mit dem Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 650 „Zufahrt Kaiserwerthafen und Industriepark</p>



Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
7	<p>12. Zusammenfassend sei nochmals darauf hingewiesen, dass der geltende Flächennutzungsplan der vorgesehenen Bebauungsplanung entgegensteht, dass das zu überplanende Gebiet dort als Hafengebiet ausgewiesen ist, vom Land Rheinland-Pfalz als Hafengebiet eingetraget und gewidmet wurde und auch nach wie vor als solches genutzt wird. Eine Planung wie die vorliegende würde diesen Zwecken entgegenstehen und würde überdies die um das Plangebiet herumliegenden, gleichfalls aber auf demselben Grundstück liegenden Nutzungen erheblich beeinträchtigen.</p> <p>Durchaus kritisch und den Belangen entgegenstehend ist auch die Atomisierung des Grundstücks der Einwanderinnen. Zwar ist es durchaus möglich, einen Bebauungsplan für eng umgrenzte Flächen, ggf. sogar einzelne Grundstücke aufzustellen.</p> <p>Dies ist jedoch dann missbräuchlich, wenn wie im vorliegenden Fall aus einem bestehenden Grundstück förmlich ein kleiner Teil „herausgeschnitten“ wird, um ihn entgegen des Willens des Trägers öffentlicher Belange, der Eigentümerin und der Hafenbetreiberin einer Wohnnutzung zuzuführen, die in einem Sondergebiet Hafen schlicht nichts zu suchen hat.</p> <p>Überdies – von der Frage der Planungshoheit der Gemeinde abgesehen – ist der Bebauungsplan in keinem Fall erforderlich und daher unwirksam, da er auf abschbare Zeit nicht realisierbar ist.</p> <p>Für Rückfragen stehen wir Ihnen selbstverständlich jederzeit gerne zur Verfügung.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen                        Dr. Cymnuta                      Rechtsanwältin</p>	<p>Süd“, den der Stadtrat am 06.07.2015 gefasst hat. Zudem wird der Schaffung neuer Wohninfrastruktur der Vorzug vor einem Ausbau einer Hafeninfrastuktur gegeben, die gerade im vorliegenden Bereich ohnehin bereits tatsächlich seit Jahren nicht stattgefunden hat, weil die abgebrannte Lagerhalle ausschließlich landseitig genutzt wurde und daher rein gewerblichen Charakter hatte. Die Logistik entsprach daher nicht einer „Hafennutzung samt ihrer Logistik und des Umschlags“.</p> <p>Die SGD Süd hat im Übrigen mit Schreiben vom 15.10.2018 (Az. 14-433-11:41 Ludwigshafen) im Rahmen der landesplanerischen Abstimmung keine Einwände gegen die Planung erhoben und die Übereinstimmung der Bauleitplanung mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung bestätigt. Die in der raumordnerischen Darstellung zum Ausdruck kommenden Grundsätze der Sicherung der Hafeninfrastuktur werden im Vorhabengebiet gerin- ger gewichtet als die städtebaulichen Ordnungsvorstellungen der Stadt Ludwigshafen, zusätzliche umfeldverträgliche Wohnbauflächen zu schaffen.</p> <p>Die Einwände werden zurückgewiesen.</p> <p>Zu 4.:                      Es wird eingewendet, dass eine Wohnnutzung in einem Sondergebiet Hafen nicht zulässig sei.</p> <p>Da kein planfestgestelltes „Hafengebiet“ vorliegt, unterliegt dieser Bereich der Planungshoheit der Stadt Ludwigshafen am Rhein.</p> <p>Der Einwand wird zurückgewiesen.</p> <p>Zu 5.:                      Es wird geltend gemacht, dass dem beabsichtigten Bebauungsplan auch deshalb die Erforderlichkeit fehle, weil der vorgesehene Bebauungsplan ein Grundstück zerschneidet. Es werde eine sondergebietsfremde Nutzung in ein Sondergebiet Hafen hineingezwängt.</p> <p>Der Umstand, dass sich ein Bebauungsplan nur auf ein einziges Grundstück erstreckt, ist kein hinreichender Grund für die Annahme, dass hinter den</p>



Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
		<p>Festsetzungen in Wirklichkeit kein städtebauliches Konzept der Gemeinde steht. Der Planungsträger ist grundsätzlich nicht verpflichtet, seine planerische Konzeption mit Auswirkungen auf größere Teile des Gemeindegebietes zu verwirklichen. Insbesondere kann die Gemeinde ihre Tätigkeit auf diejenigen Bereiche beschränken, in denen aus ihrer Sicht ein akuter planerischer Handlungsbedarf besteht. Was den Bebauungsplan Nr. 644 „Luitpoldhafen Süd“ angeht, kommt hinzu, dass ein außergewöhnlich großes Grundstück (ca. 24,6 ha) betroffen ist. So beträgt die Grundfläche des Plangebietes, das lediglich einen Teil dieses Grundstücks abdeckt, etwa 2,6 ha (Vgl. OVG Koblenz, Urteil vom 23.11.2016 - 8 C 10662/16.OVG). Der verbleibende Rest des Grundstücks kann bereits aufgrund seiner Größe problemlos anderweitig genutzt werden, so dass die Planung auch keinen nicht nutzbaren „Grundstücksrest“ übrig lässt.</p> <p>Der Einwand wird daher zurückgewiesen.</p> <p>Zu 6.:  <i>Es wird eingewendet, dass der Flächennutzungsplan nicht nach § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB nachrichtlich angepasst werden könne.</i></p> <p>Das Planverfahren wird im Regelverfahren durchgeführt. Da der Flächennutzungsplan '99 dem Planungsziel des Bebauungsplanes Nr. 644 nicht entspricht, wird der entsprechende Teilbereich des Flächennutzungsplanes (Teiländerung Nr. 26 „Luitpoldhafen Süd“) im Parallelverfahren geändert. Die SGD Süd hat mit Schreiben vom 15.10.2018 (Az. 14-433-11:41 Ludwigshafen) im Rahmen der landesplanerischen Abstimmung keine Einwände gegen die Planung erhoben.</p> <p>Das Bauleitplanverfahren wurde umgestellt und dem Einwand somit Rechnung getragen.</p> <p>Zu 7. + 8.:  <i>Es wird eingewendet, die Planung verstoße gegen das Optimierungsgebot aus § 50 BImSchG und gegen das Gebot der planerischen Konfliktbewältigung. Letzteres werde deshalb verletzt, weil die Planung einen Konflikt zwi-</i></p>

Begründung zur FNP-Teiländerung Nr. 26 „Luitpoldhafen Süd“

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
		<p>schen störender und störanfälliger Nutzung verstärke. Zudem sei im Rahmen der Alternativenprüfung die Nullvariante vorliegend vorzugswürdig, so dass es dem Bebauungsplan auch deshalb an der städtebaulichen Erforderlichkeit fehle.</p> <p>Dem Trennungsgebot des § 50 BImSchG ebenso wie dem Gebot der planerischen Konfliktbewältigung wurde im Bebauungsplanverfahren besondere Beachtung geschenkt.</p> <p>Gerade aus diesem Grund wurde auch der Baugebietstypus „Urbanes Gebiet“ gemäß § 6a BauNVO gewählt, in welchem das Wohnen (stärker als im Mischgebiet nach § 6 BauNVO) mit einer Pflicht zur Duldung der Störungen durch andere Nutzungsarten „belastet“ ist. So sieht auch die Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) entsprechende Immissionsrichtwerte von tags 63 dB(A) (gegenüber 60 dB(A) in einem Mischgebiet) sowie nachts 45 dB(A) (analog zum Mischgebiet) vor.</p> <p>Im Gutachten der FIRU GfI – Gesellschaft für Immissionsschutz mbH (2018) wurde u. a. untersucht, ob sich aus schalltechnischer Sicht das neue Baugebiet nacheilig, d.h. einschränkend auf die benachbarten gewerblichen Nutzungen auswirkt. Dabei wurde festgestellt, dass im Vergleich zum Status quo die benachbarten Betriebe keine Einschränkungen zu befürchten haben. Darüber hinaus wurde im südlichen Baufeld, welches unmittelbar an die Bestandsgewerbenutzung angrenzt, die Wohnungsnutzung deutlich eingeschränkt (obwohl dies aus schalltechnischer Sicht nicht erforderlich gewesen wäre).</p> <p>Weiter entfernte Schall-Emittenten (Contargo Rhein-Neckar GmbH, Raschig GmbH) sind ebenfalls nicht relevant für den Bereich des Bebauungsplangebietes Nr. 644.</p> <p>So wurde im „Planfeststellungsbeschluss (...)“ für den Bau eines trimodalen Containerterminals im Kaiserwörthhafen in Ludwigshafen am Rhein“ aus dem Jahr 2003 für den Betrieb des Terminals (inzwischen betrieben durch die Contargo Rhein-Neckar GmbH) festgelegt, dass das schalltechnische Gutachten der Fa. invenio GmbH Engineering Services (Bericht Nr. G-09/02, Projekt Nr.: 0107.0053 vom 15.08.2002) Bestandteil der Antragsunterlagen ist und die darin getroffenen Angaben (wie Betriebs- und Verladezeiten) und festgelegte Maßnahmen (wie feste Schallschutzwände durch Containerblöcke) durch den Betreiber zu berücksichtigen sind.</p>



Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
		<p>Es wurden zudem Immissionsorte definiert an denen die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für allgemeine Wohngebiete (tags: 55 dB(A), nachts: 40 dB(A)) nicht überschritten werden dürfen. So wird das Wohnhaus Ecke Van-Leyden-Straße / Böcklinstraße (Bezeichnung im Gutachten IP 7) benannt, das sich mehr als 400 m näher am Emissionsort (Containerterminal) befindet, als der nächstgelegene Immissionsort im Teilbereich MU<sub>1</sub> des Bebauungsplanes Nr. 644. Für den Immissionsort IP 7 wurde im o. g. Gutachten festgestellt, dass der Immissionsrichtwert sowohl am Tag, als auch in der Nacht nicht nur eingehalten, sondern sogar deutlich unterschritten wird. Im Folgeschluss kann aufgrund des vorliegend deutlich größeren Abstands zum Emissionsort, aber auch aufgrund der höheren Immissionsrichtwerte für ein „Urbanes Gebiet“ (tags: 63 dB(A), nachts: 45 dB(A)) davon ausgegangen werden, dass im Bebauungsplangebiet Nr. 644 „Luitpoldhafen Süd“ die einschlägigen Immissionsrichtwerte eingehalten werden.</p> <p>Auch die im Rahmen des Verfahrens beauftragte schalltechnische Untersuchung zu Geräuschimmissionen des Containerumschlags der Contargo Rhein-Neckar GmbH (FIRU Gfl mbH 2019) kommt zu dem Ergebnis, dass der Immissionsrichtwert für Urbane Gebiete bzw. Mischgebiete gemäß TA Lärm von 45 dB(A) nachts in der lautesten Nachtstunde durch die Betriebsvorgänge um deutlich mehr als 10 dB(A) unterschritten wird, wonach sich das Plangebiet außerhalb des Einwirkungsbereichs des Containerumschlags befindet.</p> <p>Bezüglich der Firma Raschig ist festzustellen, dass sich zwischen dem Betrieb und dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes Bestandswohngebiete befinden (z. B. entlang der Van-Leyden-Straße) bzw. Wohnnutzungen näher am Emissionsort Raschig GmbH liegen (Quartier südwestlich der Schwindstraße auf der Parkinsel) als das Plangebiet selbst. Auf diese Nutzungen muss die Firma bereits im Status quo Rücksicht nehmen, sodass eine weitere Wohnnutzung im Zuge des geplanten „Urbanen Gebietes“ zu keiner zusätzlichen Einschränkung der Firma Raschig führen kann.</p> <p>Gleiches gilt auch für das Werk III der Scherer &amp; Kohl GmbH &amp; Co. KG im Ludwigshafener Kaiserwerthafen. Auch hier liegt zwischen dem Betriebsgelände und dem Plangebiet Nr. 644 ein Bestandswohngebiet (Quartier südwestlich der Schwindstraße auf der Parkinsel), sodass eine weitere Wohn-</p>



**Begründung zur FNP-Teiländerung Nr. 26 „Luitpoldhafen Süd“**

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
		<p>nutzung im Zuge des geplanten „Urbanen Gebietes“ zu keiner zusätzlichen Einschränkung der Firma Scherer &amp; Kohl führen kann.</p> <p>Auch störfallrechtlich wurde untersucht, ob das Plangebiet mit den im weiteren Umfeld vorhandenen Betrieben oberer Klasse (Raschig GmbH, Shell Deutschland Oil GmbH, OQEMA Terminal GmbH &amp; Co. KG sowie Contargo Rhein-Neckar GmbH) verträglich ist. Für alle vier Störfallbetriebe liegen Aussagen zu den angemessenen Sicherheitsabständen (gemäß Leitfaden KAS-18 bzw. -32) vor. Im Ergebnis kann festgestellt werden, dass sich i.S.v. § 50 BImSchG keine Einschränkungen für die Betriebsbereiche ergeben bzw. kein Nutzungskonflikt für das Bebauungsverfahren Nr. 644 „Luitpoldhafen Süd“ erkennbar ist.</p> <p>So kommt das Gutachten der GICON GmbH (2016) für den Betriebsbereich der Shell Deutschland Oil GmbH zu dem Schluss, dass sich lediglich bis zu einem Abstand von 115 m Gefährdungen durch Wärmestrahlung herleiten lassen (tatsächlicher Abstand zum Plangebiet: ca. 900 m); vom Betriebsbereich gehen zudem für die vorhandene Bebauung in der Nachbarschaft auch keine Gefährdungen durch toxische Gase oder Dämpfe aus.</p> <p>Auch der für die Firma Raschig durch die GICON GmbH (2019) gutachterlich ermittelte angemessene Sicherheitsabstand von 200 m um deren Betriebsbereich wird durch das mindestens 500 m entfernte Plangebiet nicht tangiert.</p> <p>Die OQEMA Terminal GmbH &amp; Co. KG betreibt am Kaiserwörthhafen eine Lager- und Umschlaganlage, in der entzündbare und / oder gewässergefährdende Flüssigkeiten gehandhabt werden. Diese bedingen nach firmeneigener Aussage vom 17.04.2019 einen Abstand von 200 m. Da sich der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 644 in einer Entfernung von mindestens 1.100 m befindet, entsteht kein Konflikt für die Planung.</p> <p>Ein weiteres Gutachten (GICON GmbH 2019) betrachtet das trimodale Containerterminal im Kaiserwörthhafen, welches von der Contargo Rhein-Neckar GmbH betrieben wird. Dieses kommt zu dem Ergebnis, dass die mit Detailkenntnissen berechneten angemessenen Sicherheitsabstände (max. 510 m) der dort tatsächlich gehandhabten Stoffe keine Gefährdung für das Plangebiet (Mindestentfernung ca. 1.200 m) darstellen und somit auch keine Betriebseinschränkung für die Contargo Rhein-Neckar GmbH ergeben. Eine</p>

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
		<p>per Planfeststellungsbeschluss gewährte „unbestimmte“ Genehmigung erlaubt jedoch, dass das Containerterminal theoretisch auch andere Gefahrstoffe lagern und umschlagen darf. Vor diesem Hintergrund nimmt das Gutachten zusätzlich eine worst-case-Betrachtung nach KAS-32 vor, welche die Referenzstoffe Acrolein (Flüchtigkeit) und Chlor (Gas) umfasst. Hierbei werden die angemessenen Abstände für Acrolein mit 2.900 m und für Chlor mit 640 m berechnet. Bei einer Mindestentfernung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 644 von ca. 1.200 m (angenommener Freisetzungsort bis äußerste Grenze des Plangebietes) ergibt sich somit auch für Chlor kein Nutzungskonflikt. Hinsichtlich des Referenzstoffes Acrolein lässt sich zunächst feststellen, dass dieser im Betriebsbereich der Contargo Rhein-Neckar GmbH derzeit nicht gelagert oder umgeschlagen wird. Auch künftig soll der Stoff nicht gehandhabt werden, da die erforderlichen Sicherheitsbestimmungen nicht erfüllt werden können. Des Weiteren befinden sich schon heute ca. 77.500 Einwohner sowie einige schutzwürdige Nutzungen (z. B. Kindergärten, Schulen und Altenheime sowie kritische Infrastrukturen wie Feuerwehreinheit oder Polizeipräsidium) innerhalb des ermittelten Abstandes von 2.900 m; Einwohner bzw. schutzwürdige Nutzungen auf Mannheimer Gemarkung sind hierbei nicht berücksichtigt.</p> <p>Im vorgesehenen Bebauungsplangebiet, das bisher überwiegend mit einer Lagerhalle bebaut war, wird künftig ein „Urbanes Gebiet“ (MU) gemäß § 6a BauNVO (Abstufung von wohnbaulichen und gewerblichen Nutzungen innerhalb des Gebietes) festgesetzt, in welchem weniger als 200 WE vorgehen sind. Grundsätzlich sind Wohngebäude und Gewerbebetriebe zulässig; öffentlich genutzte Gebäude sind nicht zu erwarten, so dass auch nur eine geringe Anzahl wechselnden Publikums zu betrachten ist. Im Vergleich mit dem Bestand innerhalb des 2.900 m-Radius liegt somit eine zu vernachlässigende Zunahme der Einwohnerzahl unter Berücksichtigung des Risikos vor, weshalb das geplante MU aus Sicht der Bauleitplanung zu keinem Nutzungskonflikt mit dem Betriebsgelände der Firma Contargo Rhein-Neckar GmbH und zu keiner weiteren Einschränkung dieses Betriebes führt.</p> <p>Insgesamt wurde dem Trennungsgebot des § 50 BImSchG Rechnung getragen. Auch dem Gebot der planerischen Konfliktbewältigung ist Rechnung getragen. Die diesbezüglich erhobenen Einwände werden zurückgewiesen.</p>



Begründung zur FNP-Teiländerung Nr. 26 „Luitpoldhafen Süd“

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
		<p>Wegen des den Gemeinden zustehenden städtebaulichen Planungsmerksens erweist sich eine Bauleitplanung unter dem Gesichtspunkt der Alternativenabwägung nur dann als rechtsfehlerhaft, wenn sich eine andere als die gewählte Lösung unter Berücksichtigung aller abwägungserheblicher Belange eindeutig als die bessere, weil öffentliche und private Belange insgesamt schonendere Variante hätte aufdrängen müssen. Soweit der Einwender meint, eine Nullvariante also ein Verzicht auf die Bauleitplanung lasse die Erforderlichkeit entfallen, ist dieser Einwand zurückzuweisen. Ein Verzicht auf die Planung würde zwar die geltend gemachten Interessen des Einwenders besser berücksichtigen, indes die städtebaulich begründeten Planungsziele nicht gleichermaßen umsetzen können. Das wird deutlich daran, dass dann, wenn man den vorliegend überplanten Bereich weiterhin nach § 34 BauGB bebauen könnte, auch eine Wiederrichtung der brandzerstörten Lagerhalle ermöglicht würde, was dem Planungsziel der Stadt eine verträgliche Lösung für die Wohnnutzung einerseits und die gewerbliche Nutzung andererseits zu erreichen und zugleich den erhöhten Bedarf an Wohnbauflächen im Stadtgebiet zu decken zuwiderliefe. Die Überprüfung der geforderten Nullvariante ergibt daher, dass der vorgesehene Überplanung der Fläche der Vorzug vor der planerischen Nullvariante zu geben ist.</p> <p>Das Anliegen der Stadt, mit dem Bebauungsplan zusätzliche Baumöglichkeiten auf den im Inneren des Gebiets gelegenen Flächen zu schaffen und so eine weitere Innenentwicklung zu ermöglichen, ist ein legitimes städtebauliches Ziel. § 1 Abs. 5 Satz 3 BauGB, wonach die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen soll, verdeutlicht dies.</p> <p>Zu 9.:  <i>Es wird ein Verstoß gegen den Gebietserhaltungsanspruch eingewendet. Die Planung sei mit dem Rücksichtnahmegebot nicht vereinbar, weil Wohnnutzung nicht heranrücke, sondern eine Umnutzung stattfinde. Man versuche zu einer passenden Gelegenheit ein durchgängiges Wohngebiet entstehen zu lassen.</i></p> <p>Der Gebietserhaltungsanspruch entsteht dem Grunde nach durch die Zulassung eines mit einem festgesetzten Baugebietstyp in Widerspruch stehenden</p>



Begründung zur FNP-Teiländerung Nr. 26 „Luitpoldhafen Süd“

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
		<p>den Vorhabens, weil dadurch eine Störung des nachbarlichen Austauschverhältnisses eintritt und eine Verfremdung des Gebietscharakters einsetzt. Der Gebietserhaltungsanspruch ist aber auf den Geltungsbereich der Gebietsfestsetzung eines Bebauungsplans beschränkt. Die Rechtsfigur bezeichnet damit einen gänzlich anderen Sachverhalt, als denjenigen, der vorliegend in Rede steht: Hier soll durch Bauleitplanung die Art der baulichen Nutzung einheitlich als Urbanes Gebiet festgesetzt werden. Unter Berufung auf den Gebietserhaltungsanspruch könnten sich Eigentümer von im Plangebiet gegen die Zulassung solcher Vorhaben wehren, die dem Gebietscharakter als Urbanes Gebiet zuwiderlaufen.</p> <p>Durch die Planung sind auch weiterhin gewerbliche Nutzungen in dem Gebiet zulässig, jedoch wird durch geeignete Festsetzungen im Bebauungsplan (insbesondere auch zum Maß der baulichen Nutzung oder zu den überbaubaren Grundstücksflächen) gewährleistet, dass diese mit der auch wohnbaulich geprägten Umgebung verträglich sind. Der Einwand, es solle ein „durchgängiges Wohngebiet“ etabliert werden geht fehl. Festgesetzt wird ein urbanes Gebiet.</p> <p>Der Einwand wird zurückgewiesen.</p> <p>Zu 10.:  <i>Es wird eingewendet, dass Bebauungsplanverfahren dürfe nicht nach § 13a BauGB durchgeführt werden, weil die gesetzlichen Voraussetzungen hierfür nicht vorlägen.</i></p> <p>Mit Beschluss des Stadtrates vom 06.07.2015 wurde das Bebauungsplanverfahren auf das sogenannte Regelverfahren gemäß §§ 2 ff. BauGB umgestellt und gleichzeitig das Verfahren zur Teiländerung des Flächennutzungsplanes (TÄ Nr. 26 „Luitpoldhafen Süd“) eingeleitet. Daher ist dieser Einwand für das aktuelle Verfahren nicht mehr relevant. Ihm wurde Rechnung getragen.</p> <p>Zu 11.:  <i>Es wird eingewendet, dass der vorliegende Bebauungsplan stichwortartig</i></p>

Begründung zur FNP-Teiländerung Nr. 26 „Luitpoldhafen Süd“

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
		<p>benannte Belange der Hafenbetriebe Ludwigshafen am Rhein GmbH und des BLAW betreffe.</p> <p>Belange der Wirtschaft sind im Bauleitplan einerseits dadurch berücksichtigt, dass durch den Bebauungsplan Nr. 644 „Luitpoldhafen Süd“ die benachbarten gewerblichen Nutzungen nicht in ihrem Betrieb eingeschränkt werden (vgl. auch die o. g. Ausführungen zu den Punkten 7 + 8 dieses Schreibens). Andererseits wurde als Art der baulichen Nutzung das „Urbane Gebiet“ gemäß § 6a BauNVO gewählt, um auch innerhalb des Plangebietes gewerbliche Nutzungen realisieren zu können.</p> <p>Die Anforderungen des Art. 14 Abs. 1 Satz 2, Abs. 2 GG an die zulässige Inhaltsbestimmung des Eigentums werden in der Bauleitplanung durch das Abwägungsgebot erfüllt. Die Anforderungen des Abwägungsgebots setzen daher der Inhaltsbestimmung des Eigentums durch Bauleitplanung in einzelnen Beziehungen Grenzen. Dabei müssen die städtebaulich beachtlichen Allgemeinbelange umso gewichtiger sein, je stärker Festsetzungen eines Bebauungsplans die Befugnisse des Eigentümers einschränken oder gar Grundstücke von der Privatnützigkeit gänzlich ausschließen. Die Auswirkungen der Bauleitplanung auf das Grundeigentum bedürfen daher stets der Rechtfertigung durch entsprechend gewichtige Allgemeinwohlbelange. Der BLAW ist Eigentümer des 2,4 ha großen Plangrundstückteils. Er verwaltet als Landesbetrieb die im Eigentum des Landes stehenden Häfen. Die Hafenbetriebe Ludwigshafen am Rhein GmbH betreibt in dessen Auftrag den Luitpoldhafen. Als öffentlich-rechtliche Körperschaft steht dem BLAW wegen des personalen Schutzzwecks des Eigentums das Grundrecht des Art. 14 GG nicht zu.</p> <p>Der ebenfalls eingewendete Bestandsschutz ist berücksichtigt: Der eigentumsrechtliche, aus Art. 14 GG abgeleitete Bestandsschutz gewährt das Recht, eine rechtmäßig errichtete bauliche Anlage wie bisher zu nutzen und auch durch Modernisierung zu erhalten, selbst wenn sie geltendem Recht widerspricht. Geschützt wird das Gebäude im Umfang seines vorhandenen baulichen Bestandes und in seiner Funktion. Vorausgesetzt wird somit eine im Wesentlichen vorhandene Bausubstanz, die funktionsgerecht genutzt wird (BVerwG, Urteil vom 15.11.1974 – IV C 32.71 = BVerwGE 47, 185). Grundlage des Bestandsschutzes ist eine tatsächlich vorhandene, materiell</p>



**Begründung zur FNP-Teiländerung Nr. 26 „Luitpoldhafen Süd“**

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
		<p>oder formell rechtmäßig errichtete bauliche Anlage. Mit der Beseitigung des Gebäudes erlischt der Bestandsschutz. Dabei ist es grundsätzlich unerheblich, ob das Gebäude durch Maßnahmen des Eigentümers oder anderer Personen bewusst oder – wie hier – durch zufällige Ereignisse, wie Brand und Naturkatastrophen, beseitigt wird (vgl. auch VG Neustadt (Weinstraße), Urteil vom 16.09.2015 – 3 K 245/15.NW = juris Rn. 37).</p> <p>Der Bestand (faktisch ist im Geltungsbereich des Bebauungsplanes lediglich der C+C Lebensmittelgroßmarkt im nördlichen Bereich des Bebauungsplan-gebietes noch vorhanden) genießt selbstverständlich Bestandsschutz, weshalb der Bebauungsplan so konzipiert wurde, dass dieser Großmarkt dort weiterbetrieben werden kann, jedoch auf den verbleibenden Flächen des Bebauungsplanes dessen Ziele verwirklicht werden können. Dem Lebensmittelgroßmarkt C+C wird zudem ein erweiterter bzw. aktiver Bestandsschutz nach § 1 Abs. 10 BauNVO zubilligt, sodass auch ggf. Änderungen und Erneuerungen dieser Anlage nicht ausgeschlossen sind.</p> <p>Der Luitpoldhafen hat in den vergangenen Jahren einen Strukturwandel erfahren und wird bereits seit mehreren Jahren nicht mehr von Frachtschiffen angefahren. Die umliegenden Grundstücke werden inzwischen lediglich nicht hafenauffin gewerblich genutzt. Das Verwaltungsgericht Neustadt a.d.W. kommt in seinem Urteil vom 16.09.2015 (Az. 3 K 245/15.NW) in diesem Zusammenhang zu dem Schluss, dass es sich bei den Flächen um ein „faktisches Gewerbegebiet“ im Sinne des § 8 BauNVO handelt. Gleichzeitig ist bereits auf den ehemaligen Hafengrundstücken nördlich der mittleren Drehbrücke, welche die städtische Wohnungsbaugesellschaft GAG (inklusive der Wasserfläche in diesem Bereich des Luitpoldhafens) im Jahr 2002 vom Land Rheinland-Pfalz – Wasserstraßenverwaltung – zu weiteren Entwicklung und Vermarktung erworben hatte, Wohnbebauung (inklusive einer Uferkantenbebauung) realisiert worden. Aus diesem Grund ist bereits seit Jahren die Nutzung des Luitpoldhafens nicht mehr uneingeschränkt möglich.</p> <p>Durch die Bebauungsplanung wird dem Erhalt / der Sicherung bzw. Schaffung von Arbeitsplätzen durchaus Rechnung getragen. Zum einen kann der C+C Lebensmittelgroßmarkt weiterhin an diesem Standort betrieben werden, zum anderen ermöglicht gerade die Festsetzung eines „Urbanen Gebietes“ gemäß § 6a BauNVO auch die Neuansiedlung gewerblicher Nutzun-</p>

**Begründung zur FNP-Teiländerung Nr. 26 „Luitpoldhafen Süd“**

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
		<p>gen mit entsprechenden Arbeitsplätzen. In diesem Zusammenhang ist auch zu berücksichtigen, dass die ursprünglich vorhandene Lagerhalle (deren Wiederaufbau die Hafенbetriebe begehren) zwar ein sehr großes bauliches Volumen aufgewiesen, deren Betrieb jedoch nur einen geringen Personalbedarf verursacht hat. Von daher ist nicht ausgeschlossen bzw. es ist sogar wahrscheinlich, dass zukünftig in dem Gebiet trotz der gewünschten Wohnnutzung auch mehr Arbeitsplätze geschaffen werden können als im ursprünglichen Bestand (vor dem Brand der Lagerhalle) vorhanden waren.</p> <p>Die Einwände werden zurückgewiesen.</p> <p>Zu 12. (Zusammenfassung): Die angesprochen Punkte wurden bereits in den vorangegangenen Anmerkungen gewürdigt (vgl. dort).</p>



**9.4.2 Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB**

Im Zeitraum vom 01.10.2018 bis einschließlich 22.10.2018 (Erörterungstermin am 15.10.2018) fand die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB statt.

Im Rahmen dieses Verfahrensschrittes wurden nachfolgende Anregungen geäußert:

# Begründung zur FNP-Teiländerung Nr. 26 „Luitpoldhafen Süd“

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
<p>1.</p> <p>4-121F-Kn3122</p> <p>16.10.2018</p> <p>Frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB – Erörterungstermin zur 26. Teiländerung des Flächennutzungsplanes und dem Bebauungsplan Nr. 644 „Luitpoldhafen Süd“ am 15.10.2018, 17.00 Uhr</p> <p>Teilnehmer: 7 Bürger/innen sowie eine Pressevertreterin</p> <p>Verwaltung: Herr Trojan, 4-12 Frau Knoch, 4-12</p> <p>Die Einwendungen und Fragen der Bürger/innen werden im Folgenden <i>kursiv</i> dargestellt. Die Ausführungen der Verwaltung in Normalschrift.</p> <p><u>Gleisanlagen:</u></p> <p><i>Werden die vorhandenen Gleise in der Straße verlegt, damit die verkehrliche Erschließung auch von dort aus erfolgen kann? Die Gleise würden seit Jahren nicht mehr genutzt.</i></p> <p>Die Gleisanlagen sind derzeit gewidmet, weshalb die Stadtverwaltung keine Planungshoheit hat. Beim Landesbetrieb Mobilität wurde ein Antrag auf Entwidmung der Gleisanlagen gestellt. Aktuell wird im Rahmen des Freistellungsverfahrens abgefragt, ob an der Fläche noch Bedarf besteht.</p> <p>Bis zur offiziellen Entwidmung dieser Fläche kann diese nicht überplant werden. Die Verlegung der Gleise in der Straße ist nicht möglich, da ein Befahren der Straße mit Pkw dennoch nicht erfolgen könnte, denn zumindest theoretisch können die Gleisanlagen vom Hafen bis zu einer Entwidmung genutzt werden.</p> <p>Aus diesem Grund gibt es zwei unterschiedliche Planungen, mit und ohne Berücksichtigung der Gleise.</p> <p><u>Art der baulichen Nutzung:</u></p> <p>Im Bebauungsplan soll ein Urbanes Gebiet festgesetzt werden.</p> <p>Hier ist, anders als beim Mischgebiet, keine Gleichverteilung der einzelnen Nutzungen erforderlich.</p> <p>Tagsüber sind im Urbanen Gebiet erhöhte Lärmimmissionen (3 dB) im Vergleich zum Mischgebiet zulässig.</p> <p><i>Den Anwohnern ist klar, dass der Lärm aus dem südlichen Bereich zu akzeptieren sei. Warum kann die Fläche nicht vollständig bzw. ausschließlich als Wohngebiet ausgewiesen werden?</i></p> <p>Die vorhandenen Betriebe dürfen durch die neue Planung nicht eingeschränkt werden. Im Rahmen der Erstellung eines Lärmgutachtens wurde auch geprüft, ob ein Wohn- oder Mischgebiet aufgrund der Lärmimmissionen umgesetzt werden kann. Dies ist jedoch nicht möglich.</p>	<p>Nach derzeitigem Verfahrensstand wurde über die von der Stadt Ludwigshafen am Rhein beantragte Freistellung nach § 23 AEG noch nicht entschieden.</p> <p>Vor dem Hintergrund, dass die benachbarten gewerblich genutzten Grundstücke nicht durch die Planung in ihrem Betrieb eingeschränkt werden sollen, lassen die theoretisch zulässigen Emissionen der Betriebe lediglich die Ausweisung als „Urbanes Gebiet“ zu. Zudem ist es durchaus erwünscht, dass zukünftig ein gebietsverträglicher Nutzungsmix dort entstehen kann. Die Festsetzung eines Wohngebietes ist somit nicht möglich; die Festsetzung eines MU bleibt bestehen.</p> <p>Der Einwand wird zurückgewiesen.</p>	




Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
	<p>Ein Urbanes Gebiet kann gegliedert werden. Im vorliegenden Fall ist eine Gliederung in drei Teile vorgesehen. Im MU1 wird aufgrund der Nähe zu den angrenzenden, bereits bestehenden Betrieben, Wohnen nur ausnahmsweise in Teilbereichen zugelassen. Im MU2 und soll primär eine Wohnnutzung realisiert werden können. MU3 ist sowohl für eine wohnbauliche als auch gewerbliche Nutzung geeignet.</p> <p>Steilplätze müssen jeweils auf dem eigenen Grundstück nachgewiesen werden.</p> <p><b>Maß der baulichen Nutzung:</b></p> <p>Im MU3, nördlich des C+C-Marktes, wird die gleiche Gebäudehöhe wie bei der bestehenden Bebauung auf der Nordseite der Schwanthalerallee festgesetzt.</p> <p>Eine Bebauung kann hier nur dann erfolgen, wenn der C+C-Markt den Standort aufgeben würde. Bis dahin besteht für den Markt Bestandsschutz.</p> <p><i>Ein Bürger führt zum C+C-Markt aus, dass die Gebäudegröße nicht zeitgemäß sei, da die modernen Lkw viel zu groß seien und den Markt deshalb nicht richtig anfahren können.</i></p> <p>Als zulässige Gebäudehöhe sollen im MU2 mindestens 6 m und maximal 10,50 m festgesetzt werden, analog der Bebauung im nördlichen Bestandsneubaubereich mit 2 Vollgeschossen.</p> <p>Im MU1 soll in Anlehnung an die angrenzende Nutzung die maximal zulässige Gebäudehöhe 11 m bei 3 Vollgeschossen betragen.</p> <p><i>Eine zulässige Gebäudehöhe von 10,50 oder 11 m ist von den Anwohnern nicht gewollt.</i></p> <p><i>Weiter sei nicht gewährleistet, dass die bestehenden Bäume weiter fortbestehen. Aufgrund Krankheit könnten Nachpflanzungen erforderlich werden, welche dann zunächst kleiner wären und der Blick auf die „hohen“ Häuser dann frei wäre.</i></p> <p><i>Außerdem wird eine nachteilige Verschattung der eigenen Grundstücke befürchtet. Die angestrebte Gebäudehöhe sei mindestens 1,50 m zu hoch, 9 m wären akzeptabel. Die Brandhalle war nur 7m hoch.</i></p> <p>Eine entsprechende Gebäudehöhe ist durchaus angemessen und stadtplanerisch auch sinnvoll, um z.B. auch die Herstellung eines Sockels zum Schutz vor Hochwasser zu ermöglichen oder um beispielsweise bei Büronutzungen höhere Geschosshöhen zur Unterbringung von Haustechnik realisieren zu können. Bei den dort zu erwartenden Grundstückspreisen nur zwei Geschosse zuzulassen, ist auch wirtschaftlich nicht vertretbar.</p> <p>Dreigeschossig bedeutet Erdgeschoss, 1. Obergeschoss und 2. Obergeschoss.</p> <p><i>Die Bürgerinitiative wird hierzu noch eine schriftliche Eingabe nachreichen.</i></p> <p><b>Straßen-/Grundstückseinfahrten:</b></p> <p><i>Im bereits bebauten nördlichen Teil der Parkinsel seien weniger Einfahrten umgesetzt worden als in der aktuellen Planung. Es soll im weiteren Verfahren geprüft werden, ob tatsächlich vier Einfahrten erforderlich sind, denn hierfür müssten auch Bäume gefällt werden.</i></p> <p>Die Thematik wird im weiteren Verfahren erneut geprüft.</p>	<p>Der Status quo des C+C Lebensmittelmarktes wird durch die Planung nicht berührt. Es ist keine Modifikation des Bebauungsplanes erforderlich.</p> <p>Der Einwand wird zurückgewiesen.</p> <p>Die zulässige Gebäudehöhe im Teilbereich MU1 entspricht in etwa dem Anwesen Hafenstraße Nr. 25, welches im Falle einer Beurteilung nach § 34 BauGB (vor der Aufstellung dieses Bebauungsplanes) durchaus auch als maßstabbildend hätte herangezogen werden müssen. Zudem weisen die Wohngebäude auf der Ostseite der Hafenstraße Firsthöhen auf, die deutlich über 13 m liegen.</p> <p>Die Gebäudehöhen im Teilbereich MU2 entsprechen den Festsetzungen der Gebäudehöhen innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 580c, welcher der Bebauung im Neubaubereich nördlich der Schwanthalerallee zugrunde liegt. Negative Auswirkungen der dortigen Neubauten auf die Bestandsnachbarschaft sind nicht festzustellen.</p> <p>Die festgesetzten Gebäudehöhen werden somit nicht verringert und es ist wird keine Modifikation des Bebauungsplanes durchgeführt.</p> <p>Der Einwand wird zurückgewiesen.</p> <p>Der Bebauungsplan wurde aufgrund der Anregung modifiziert und eine Zufahrtmöglichkeit von der Hafenstraße zurückgenommen. Somit stellt sich die Situation ähnlich dar, wie im Neubaubereich nördlich der Schwanthalerallee.</p> <p>Der Anregung wird somit gefolgt.</p>

# Begründung zur FNP-Teiländerung Nr. 26 „Luftpoldhafen Süd“

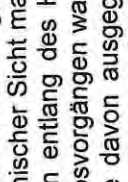
Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
<p><b>C+C-Markt:</b>                      Alternativen zum C+C-Markt?                      Der Pachtvertrag wurde nach Information eines Bürgers erst verlängert und der Markt genießt Bestandsschutz. Es ist nicht zu erwarten, dass der Markt in naher Zukunft den Standort verlässt.                      Im Urbanen Gebiet ist es grundsätzlich möglich, dass sich kleinere Geschäfte ansiedeln.</p>	<p><b>Bepflanzung:</b>                      Zur Bepflanzung ist derzeit noch keine Aussage möglich. Es steht auf jeden Fall fest, dass Bäume, welche aus gesundheitlichen Gründen gefällt werden müssen, wieder ersetzt werden.                      Die Empfehlungen für die Grundstücksbepflanzung werden im weiteren Verfahren noch überarbeitet.                      Es wird der Wunsch nach einer großzügigen Baumbepflanzung geäußert.</p> <p><b>Dachform/Dachneigung:</b>                      Weshalb sind im Planbereich keine roten Dachziegel zulässig?                      Im Planbereich sind Flachdächer sowie flachgeneigte Dächer zulässig. Grundsätzlich werden diese Dachformen nicht mit Ziegeln eingedeckt, weshalb keine Ziegeleindeckungen festgesetzt werden.</p> <p><b>Bodenschutz/Altlasten:</b>                      Die Ableitung von Regenwasser erfolgt über den Kanal.                      Die Kanäle werden im Plangebiet nicht vergrößert, da die bestehenden Kanäle ausreichend sind.                      Der zulässige Versiegelungsgrad wird im Planbereich geringer als vorher sein.                      Durch den Brand sei sicher belastetes Material ins Erdreich gelangt. Wie werde damit umgegangen?                      Vor einer Bebauung wird diese Thematik noch gesondert begutachtet. Möglicherweise muss das Erdreich vor einer Bebauung noch ausgetauscht werden.</p> <p>Ende der Veranstaltung 18.00 Uhr</p> <p>4-121:</p>	<p>Die Anmerkung bezog sich insbesondere auf die ursprünglich vorgesehene Pflanzqualität der Bäume (Stammumfang 14-16 cm). Diese Festsetzung wurde auch durch einen Landschaftsplaner geprüft und die Festsetzung dahingehend modifiziert, dass die Bäume einen Stammumfang von 18-20 cm aufweisen müssen.</p> <p>Der Anregung wird somit gefolgt.</p> <p>Der Sachverhalt wurde begutachtet. Es sind keine weiteren Regelungen im Bebauungsplan erforderlich. Es wird im Planwerk u. a. darauf hingewiesen, dass bei der Planumsetzung alle Tiefbaumaßnahmen durch einen qualifizierten Altlastensachverständigen zu begleiten sind.</p>



Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung																
2.	<div style="display: flex; justify-content: space-between;"> <div style="width: 45%;"> <p>RASCHIG GmbH - [Redacted]</p> <p><b>Stadt Ludwigshafen am Rhein</b> Stadtplanung z. Hd. Jürgen Trojan Rathausplatz 20 67065 Ludwigshafen am Rhein</p> </div> <div style="width: 45%; text-align: right;">  <p>RASCHIG GmbH [Redacted]</p> </div> </div> <div style="margin-top: 20px;"> <table border="1" style="margin-left: auto; margin-right: auto;"> <tr> <td colspan="4" style="text-align: center;"><b>Stadtplanung</b></td> </tr> <tr> <td colspan="4" style="text-align: center;">Eing.: 16. Okt. 2018</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">Tgb.Nr.</td> <td style="text-align: center;">4-12</td> <td style="text-align: center;">4-121</td> <td style="text-align: center;">4-123</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">4-124</td> <td style="text-align: center;">4-125</td> <td style="text-align: center;">4-126</td> <td></td> </tr> </table> </div> <div style="margin-top: 20px;"> <p>Ihre Zeichen: [Redacted]      Ihre Nachricht vom: [Redacted]</p> <p>Unsere Zeichen: [Redacted]      Durchwahl: [Redacted]</p> <p style="text-align: right;">Ludwigshafen, den 12.10.2018</p> </div> <p><b>Einwand gegen die 26. Teiländerung des Flächennutzungsplan 99 Luitpoldhafen Süd und den Bebauungsplan 644 Luitpoldhafen Süd</b></p> <p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>gegen die beiden o.g. Vorhaben, öffentlich einsehbar vom 01.-22.10.2018, erhebt die Raschig GmbH Einwand</p> <p>Die Raschig GmbH befindet sich auf der gewerblichen Baufläche zwischen Munderheimer Straße und Lagerhausstraße.</p> <p>Im Nordosten, Osten und Süden ist sie von Sonderbaufläche mit Zweckbestimmung (Hafen) umgeben, im Westen von Grünfläche (Sportplätze); im Norden grenzt Wohnbebauung an das Werksgelände.</p> <p>Durch o.g. Vorhaben würde die Wohnbebauung in der Umgebung der Raschig GmbH zunehmen. Dies ist nicht in unserem Interesse, da die Raschig GmbH in mehrfacher Hinsicht ihre Nachbarschaft beeinflusst.</p> <p>Zum einen kommt es bedingt durch den 24-h-Betrieb zu permanenter Lärmemission, wobei aber unter den bisherigen Gegebenheiten die Grenzwerte im Wesentlichen eingehalten werden. Die Umwidmung von Sonderbaufläche zu gemischter Baufläche bedeutet nach TA Lärm eine Herabsetzung des Beurteilungspegels für Lärm von 50 dB(A) (nachts, Industriegebiet) auf 45 dB(A) (nachts, Mischgebiet). Dies könnte sich nachteilig für unseren Betrieb auswirken.</p>	<b>Stadtplanung</b>				Eing.: 16. Okt. 2018				Tgb.Nr.	4-12	4-121	4-123	4-124	4-125	4-126		<p><i>Der Einwender, der seinen Betriebssitz an der Lagerhausstraße / Munderheimer Straße hat, befürchtet durch die Etablierung schutzbedürftiger Nutzungen nachteilige Betriebsauswirkungen wegen der bei dem 24-h-Betrieb entstehenden Lärmemissionen. Zudem wird die fehlende Einhaltung von Achtungsabständen nach Störfallrecht eingewendet.</i></p> <p>Aufgrund der unmittelbaren Nachbarschaft des Werksgeländes, insbesondere zur Wohnbebauung südwestlich der Holbeinstraße, muss die Firma Raschig GmbH bereits heute Emissionseinschränkungen hinnehmen (Abstand der Wohnbebauung zur Werksgrenze teilweise nur ca. 70 m).</p> <p>Da sich der nächstgelegene Immissionspunkt des Bebauungsplangebietes Nr. 644 mehr als 400 m von der Werksgrenze entfernt befindet, kann davon ausgegangen werden, dass dort auf jeden Fall die einschlägigen Immissionsrichtwerte eingehalten werden. Zudem sind in einem „Urbanen Gebiet“, welches dort festgesetzt werden soll, auch erhöhte Immissionsrichtwerte (tags: 63 dB(A), nachts: 45 dB(A)) zulässig. Der gewerblich verursachte Lärm von den Betrieben entlang der Lagerhausstraße ist im Rahmen der schallschutztechnischen Untersuchung des Büro FIRU Gfl mbH vom 07.11.2018 untersucht worden. Im Plangebiet sind Gewerbelärmwirkungen durch Betriebsvorgänge auf den gewerblich genutzten Flächen zwischen der Lagerhausstraße und dem Hafenbecken, durch den bestehenden</p>
<b>Stadtplanung</b>																		
Eing.: 16. Okt. 2018																		
Tgb.Nr.	4-12	4-121	4-123															
4-124	4-125	4-126																



# Begründung zur FNP-Teiländerung Nr. 26 „Luitpoldhafen Süd“

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
	<div style="text-align: center;">  </div> <p>Zum anderen ist der Aspekt der stofflichen Emissionen zu betrachten. Die Raschig GmbH ist Störfallbetrieb, d.h. sie unterliegt durch Art und Menge der dort verwendeten Chemikalien und entstehenden Abfallstoffe (u.a. Methanol, Pyridinderivate, Schwefelwasserstoff) der Störfallverordnung (Betriebsbereich der oberen Klasse).</p> <p>Das von der Planung betroffene Gelände liegt auf Grund der vorherrschenden Windverhältnisse in der Richtung, in die Emissionen (Rauch, geruchsintensive Stoffe) vom Gelände der Raschig GmbH hauptsächlich ziehen würden. Auch wenn diese Emissionen nur bei Unfällen (Brand, Explosion, Stofffreisetzung) frei werden, muss dies berücksichtigt werden.</p> <p>Die Kommission für Anlagensicherheit empfiehlt in ihrem 18. Leitfaden („Empfehlungen für Abstände zwischen Betriebsbereichen nach der Störfallverordnung und schutzbedürftigen Gebieten im Rahmen der Bauleitplanung – Umsetzung § 50 BImSchG“) Achtungsabstände. Für z.B. Schwefelwasserstoff ist ein Achtungsabstand von 900 m empfohlen.</p> <p>Für den gegenwärtigen Zustand der Flächennutzung sind die nötigen Störfall-Vorsorgemaßnahmen getroffen, weshalb die Raschig GmbH großes Interesse an der Aufrechterhaltung desselben hat.</p> <p>Aus diesen Gründen erhebt die Raschig GmbH Einwand gegen die 26. Teiländerung des Flächennutzungsplans und den Bebauungsplan 644 Luitpoldhafen Süd.</p> <p>Um eine Stellungnahme dazu wird gebeten.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen</p> <p>Raschig GmbH</p>	<p>C+C Großmarkt im nördlichen Geltungsbereich des vorgesehenen Bebauungsplanes sowie die aus schallschutztechnischer Sicht maximal zulässigen Fahrten auf den bestehenden Gleisanlagen entlang des Hafenbeckens zu erwarten. Konkrete Angaben zu den Betriebsvorgängen war für den Gutachter Bei den Prognoseberechnungen wurde davon ausgegangen, dass die durch die bestehenden gewerblichen Nutzungen an den nächstgelegenen bereits bestehenden schutzbedürftigen Nutzungen zulässigen Immissionsrichtwerte der TA Lärm eingehalten werden. An der geplanten Bebauung wurden unter Berücksichtigung der angesetzten, an der nächstgelegenen bestehenden Bebauung maximal zulässige Gewerbelärmwirkungen Beurteilungspegel prognostiziert, die sowohl am Tag als auch in der ungünstigsten Nachtstunde die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für Urbane Gebiete von 63 dB(A) am Tag und von 45 dB(A) in der Nacht einhalten. Eine Festsetzung von Maßnahmen zum Schutz vor den Gewerbelärmwirkungen war nach der fachgutachterlichen Beurteilung nicht erforderlich.</p> <p>Daher sind durch die Planung keine nachteiligen Auswirkungen für die Firma Raschig GmbH zu erwarten und damit keine Änderungen am Bebauungsplan Nr. 644 erforderlich.</p> <p>Die Firma Raschig GmbH wurde als Störfallbetrieb oberer Klasse eingestuft. In Absprache und nach Mitwirkung der Fa. Raschig wurde die Erstellung eines Gutachtens zur Bestimmung der angemessenen Sicherheitsabstände nach dem KAS-18-Leitfaden beauftragt. Danach ergeben sich Einschränkungen für eine Planung von Wohnbebauung nur innerhalb eines Radius bis 200 m. Der südlichste Punkt des Geltungsbereichs des vorliegenden Bebauungsplanes befindet sich in einem Abstand von 500 m. Die zu beachtenden Störfall-Sicherheitsabstände sind daher gewahrt.</p> <p>Die Einwände werden zurückgewiesen.</p>



# Begründung zur FNP-Teiländerung Nr. 26 „Luitpoldhafen Süd“

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
3.	<p>Planverfahren Luitpoldhafen Süd  tanja.knoch@ludwigshafen.de  18.10.2018 16:11</p> <p>Sehr geehrte Frau Knoch,</p> <p>nachstehend finden Sie eine Stellungnahme von unserer Störfall Beauftragten aus der Lärm-Immission-Sichtweise zu obigen Planverfahren:</p> <p>Quote  Hallo, [REDACTED]</p> <p>die in der TA-Lärm festgelegten Immissionsrichtwerte sind insbesondere nachts sehr niedrig.</p> <p>Die Immissionsrichtwerte für Lärm für Immissionsorte außerhalb von Gebäuden (Nr. 6.1) liegen gemäß Ziff. e) in allgemeinen Wohngebieten und Kleinsiedlungsgebieten bei 55 dB(A) (tags) und 40 dB(A) (nachts).</p> <p>Die Immissionsrichtwerte für seltene Ereignisse (Nr. 6.3) betragen 70 dB(A) (tags) und 55 dB(A) (nachts).</p> <p>In den allgemeinen Wohngebieten nach Nummer 6.1 e) dürfen diese Werte am Tag um nicht mehr als 20 dB(A) und in der Nacht um nicht mehr als 10 dB(A) überschritten werden.</p> <p>In der Regel sind unzumutbare Geräuschbelastigungen anzunehmen, wenn auch durch seltene Ereignisse bei Überschreitungen der Immissionsrichtwerte nach den Nummern 6.1 verursacht werden können und am selben Einwirkungsort Überschreitungen an insgesamt mehr als 14 Kalendertagen eines Jahres auftreten.</p> <p>Der Schallpegel nimmt mit zunehmendem Abstand ab, erfahrungsgemäß sind Abstände in der Größenordnung von 100 m jedoch immer noch nicht "safe". Dies hängt von der Schallquelle ab, beim Absetzen von Containern ist doch mit merklicher Lärmemission zu rechnen.</p> <p>Lärminderungsmaßnahmen können derzeit sinnvoll am Terminal der Contargo nicht durchgeführt werden.</p> <p>Die Ausweisung eines Wohngebiets / Erweiterung des Wohngebiets könnte zu erheblichen Konfliktpotentialen zwischen Anwohnern und Industriebetrieb führen und ggf. den Betrieb am Terminal einschränken.</p> <p>Bezüglich Störfallrecht hier noch eine Anmerkung:  Das Container-Terminal ist Störfall-Betrieb der oberen Klasse.  Die Kommission für Anlagensicherheit hat im KAS-Leitfaden KAS-18 Empfehlungen für</p>	<p>Im „Planfeststellungsbeschluss (...)“ für den Bau eines trimodalen Container-terminals im Kaiserwörthhafen in Ludwigshafen am Rhein“ aus dem Jahr 2003 wurde für den Betrieb des Terminals festgelegt, dass das schalltechnische Gutachten der Fa. inventio GmbH Engineering Services (Bericht Nr. G-09/02, Projekt Nr.: 0107.0053 vom 15.08.2002) Bestandteil der Antragsunterlagen ist und die darin getroffenen Angaben (wie Betriebs- und Verladezeiten) und festgelegte Maßnahmen (wie feste Schallschutzwände durch Containerblöcke) durch den Betreiber zu berücksichtigen sind.</p> <p>Es wurden zudem Immissionsorte definiert an denen die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für allgemeine Wohngebiete (tags: 55 dB(A), nachts: 40 dB(A)) nicht überschritten werden dürfen. So wird das Wohnhaus Ecke Van-Leyden-Straße / Böcklinstraße (Bezeichnung im Gutachten IP 7) benannt, das sich mehr als 400 m näher am Emissionsort (Containerterminal) befindet, als der nächstgelegene Immissionsort im Teilbereich MU<sub>1</sub> des Bebauungsplanes Nr. 644. Für den Immissionsort IP 7 wurde im o. g. Gutachten festgestellt, dass der Immissionsrichtwert sowohl am Tag, als auch in der Nacht nicht nur eingehalten sondern sogar deutlich unterschritten wird. Im Folgeschluss kann aufgrund des deutlich größeren Abstands zum Emissionsort, aber auch aufgrund der höheren Immissionsrichtwerte für ein „Urbanes Gebiet“ (tags: 63 dB(A), nachts: 45 dB(A)) davon ausgegangen werden, dass auch im Bebauungsplangebiet Nr. 644 „Luitpoldhafen Süd“ die einschlägigen Immissionsrichtwerte eingehalten werden.</p> <p>Auch die im Rahmen des Verfahrens beauftragte schalltechnische Untersuchung zu Geräuschimmissionen des Containerumschlags der Contargo Rhein-Neckar GmbH kommt zu dem Ergebnis, dass der Immissionsrichtwert für Urbane Gebiete bzw. Mischgebiete gemäß TA Lärm von 45 dB(A) nachts in der lautesten Nachtstunde durch die Betriebsvorgänge um deutlich mehr als 10 dB(A) unterschritten wird, wonach sich das Plangebiet außerhalb des Einwirkungsbereichs des Containerumschlags befindet.</p> <p>Daher sind keine Änderungen am Bebauungsplan Nr. 644 erforderlich.</p> <p>Hinsichtlich des Störfallrechts kommt das von der GICON GmbH (2019) erstellte „Gutachten zur Ermittlung der angemessenen Sicherheitsabstände zwischen dem Betriebsbereich der Contargo Rhein-Neckar GmbH und benachbarten schutzbedürftigen Objekten und Gebieten (Leitfaden KAS-18)“ zu dem Ergebnis, dass die mit Detailkenntnissen berechneten angemessenen Sicherheitsabstände der tatsächlich gehandhabten Stoffe max. 510 m</p>







**9.4.3 Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB**

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden können, wurden mit Schreiben vom 19.09.2018 gemäß § 4 Abs. 1 BauGB am Bebauungsplanverfahren beteiligt und zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufgefordert. Es wurde ihnen die Möglichkeit zur Stellungnahme bis zum 12.10.2018 gegeben.


Folgende Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden beteiligt:

1.	Betrieb Landeseigene Anlagen an Wasserstraßen (BLAW)
2.	Hafenbetriebe Ludwigshafen am Rhein GmbH
3.	Industrie- und Handelskammer für die Pfalz
4.	GDKE Rheinland-Pfalz, Direktion Landesarchäologie - Außenstelle Speyer
5.	Deutsche Telekom Technik GmbH
6.	Technische Werke Ludwigshafen AG
7.	Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd - Regionalstelle WAB -
8.	Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd - Obere Landesplanungsbehörde -
9.	Handelsverband Mittelrhein-Rheinhesen-Pfalz e.V.
10.	Wasser- und Schifffahrtsamt Mannheim
11.	Kreisverwaltung Rhein-Pfalz-Kreis, Gesundheitsamt
12.	GDKE Rheinland-Pfalz, Direktion Landesarchäologie - Erdgeschichte
13.	Architektenkammer Rheinland-Pfalz – Gruppe Ludwigshafen
14.	Handwerkskammer der Pfalz
15.	Bundesnetzagentur für Elektrizität, Gas, Telekommunikation, Post + Eisenbahnen
16.	Interessengemeinschaft Behinderter und ihrer Freunde Ludwigshafen e.V.
17.	Vodafone Kabel Deutschland GmbH
18.	KNS Kommunale Netzgesellschaft Südwest mbH, Geschäftsstelle Ludwigshafen
19.	Landesbetrieb Liegenschafts- und Baubetreuung, Niederlassung Landau
20.	Landesbetrieb Mobilität Rheinland-Pfalz
21.	Open Grid Europe GmbH
22.	PfalzKorn Gesellschaft für Telekommunikation mbH
23.	Pfalzwerke Netz AG, NB Netzbau Externe Planungen / Kreuzungen
24.	Planungsgemeinschaft Rheinhesen-Nahe
25.	Polizeipräsidium Rheinpfalz, Polizeiinspektion LU1
26.	Rhein-Main-Rohrleitungstransportgesellschaft mbH
27.	Rhein-Neckar-Verkehr GmbH
28.	Amprion GmbH
29.	CREOS Deutschland GmbH
30.	Sportkreissvorsitzender für die Stadt Ludwigshafen
31.	Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd - Obere Landespflegebehörde -
32.	Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd - Regionalstelle Gewerbeaufsicht -
33.	GDKE Rheinland-Pfalz, Direktion Bau- und Kunstdenkmalpflege

34.	Architektenbeirat
35.	Eisenbahn-Bundesamt, Außenstelle Frankfurt / Saarbrücken
36.	Verband Region Rhein-Neckar
37.	Verkehrsverbund Rhein-Neckar GmbH
38.	Vermessungs- und Katasteramt Rheinpfalz
39.	W.E.G. mbH
40.	Allgemeiner Deutscher Fahrrad-Club, Kreisverband Ludwigshafen e.V.
41.	Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr
42.	GASCADE Gastransport GmbH
43.	Wintershall Holding GmbH
44.	E-Plus Mobilfunk GmbH & Co. KG, Geschäftsstelle Mitte
45.	Vodafone GmbH
46.	BUND Landesverband Rheinland-Pfalz, Kreisgruppe Ludwigshafen
47.	Die NaturFreunde – Verband für Umweltschutz, sanften Tourismus und Kultur
48.	Gesellschaft für Naturschutz und Ornithologie Rheinland-Pfalz e.V.
49.	Landesaktionsgesellschaft Natur und Umwelt Rheinland-Pfalz e.V.
50.	Landesjagdverband Rheinland-Pfalz e.V.
51.	Landesverband Rheinland-Pfalz des Deutschen Wanderverbandes
52.	Naturschutzbund Rheinland-Pfalz
53.	POLLICHA Verein für Naturforschung und Landespflge e.V.
54.	Schutzgemeinschaft Deutscher Wald, Landesverband Rheinland-Pfalz e.V.
55.	Landesfischereiverband Rheinland-Pfalz e.V.
56.	Ericsson Services GmbH
57.	Telefónica Germany GmbH & Co. OHG
58.	Bundesaufsichtsamt für Flugsicherung
59.	Stadt Ludwigshafen am Rhein, Bereich Feuerwehr
60.	Stadt Ludwigshafen am Rhein, Jugendamt
61.	Stadt Ludwigshafen am Rhein, Bereich Tiefbau
62.	Stadt Ludwigshafen am Rhein, Bereich Umwelt
63.	Stadt Ludwigshafen am Rhein, Stadtvermessung
64.	Stadt Ludwigshafen am Rhein, Bauaufsicht
65.	Stadt Ludwigshafen am Rhein, Entsorgungsbetrieb und Verkehrstechnik
66.	Stadt Ludwigshafen am Rhein, Stadtentwässerung und Straßenunterhalt

# Begründung zur FNP-Teiländerung Nr. 26 „Luitpoldhafen Süd“

Folgende Stellungnahmen mit Anregungen / Bedenken wurden abgegeben:

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung																
1.	<div style="text-align: center;">  <p>Rheinland-Pfalz</p> </div> <div style="text-align: center;"> <table border="1" data-bbox="399 448 558 627"> <tr> <td colspan="4">Stadtplanung</td> </tr> <tr> <td colspan="4">Eing.: 15. Okt. 2018</td> </tr> <tr> <td>Tgb.Nr.</td> <td>4-12</td> <td>4-121</td> <td>4-123</td> </tr> <tr> <td></td> <td>4-124</td> <td>4-125</td> <td>4-126</td> </tr> </table> </div> <p>Stadtverwaltung Ludwigshafen                      Dezernat IV / Bauplanung                      Frau Tanja Knoch                      Postfach 211225                      67012 Ludwigshafen</p> <p>Vorab per Telefax: 504-3794                      Vorab per E-Mail: tanja.knoch@ludwigshafen.de</p> <p>Durchwahl: -119                      Sachbearbeiter: Robert Amft                      Unser Zeichen: AR</p> <p>Datum: 12.10.2018</p> <p>Ihr AZ.: 4-121F-Kn                      Bebauungsplan Nr. 644 „Luitpoldhafen-Süd“                      Flächennutzungsplan 1999, 26. Teiländerung</p> <p>Sehr geehrte Frau Knoch,                      sehr geehrter Herr Trojan,                      sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>der Betrieb Landeseigene Anlagen an Wasserstraßen (BLAW) als Träger öffentlicher Belange sind gehalten, zu dem beabsichtigten Bebauungsplan „Luitpoldhafen-Süd“, Bebauungsplan Nr. 644, sowie zu der 26. Teiländerung des Flächennutzungsplans Stellung zu nehmen.</p> <p><b>A</b> <u>Tatsächliche Grundlagen</u></p> <p>In tatsächlicher Hinsicht ist anzumerken, dass hier nicht ein Grundstück durch die Teiländerung des Flächennutzungsplans und durch den Bebauungsplan umgeplant bzw. überplant werden soll.</p> <p>Wie dem Lageplan (Anlage) zu entnehmen ist, betrifft das Plangebiet nur einen sehr kleinen Anteil des gesamten Grundstücks, nämlich die Fläche auf der die Lagerhalle stand, die bei einem Brand im Jahr 2013 erheblich beschädigt wurde sowie den existierenden und fortbestehenden Großmarkt. Dieser Großmarkt existiert seit länger Zeit und wird auch fortbestehen. Es gibt keine Anhaltspunkte dafür, dass beabsichtigt ist, den Markt zu schließen und insbesondere genießt der Großmarkt Bestandsschutz. Die An- und Ablieferverkehre des Großmarktes sind bislang ebenfalls in den Planunterlagen nicht berücksichtigt. Die flächenmäßige Ausdehnung des Großmarktes, seine Anlieferbereiche sowie der Parkplatzflächen machen einen erheblichen Teil des Plangebietes (etwa 7/3) aus und stehen ebenfalls der Realisierung des Bebauungsplans langfristig entgegen.</p> <p>Es ist nicht per se ausgeschlossen eine Teiländerung eines Flächennutzungsplans und einen Bebauungsplan nur für ein Grundstück (ein Flurstück) aufzustellen, ggf. auch nur für Teile davon. Seine</p>	Stadtplanung				Eing.: 15. Okt. 2018				Tgb.Nr.	4-12	4-121	4-123		4-124	4-125	4-126	<p>Der BLAW macht geltend, der An- und Ablieferverkehr des bestehenden C+C Großmarktes sei in der Planung nicht berücksichtigt.</p> <p>Hierzu ist anzumerken, dass der C+C Großmarkt seit Sommer 2019 geschlossen ist. Ob und inwieweit die derzeit leerstehende Immobilie nachgenutzt wird, ist nicht bekannt. Derzeit findet dort weder Anliefer-, noch Kundenverkehr statt.</p> <p>Zudem sind die betrieblichen Lärmauswirkungen des C+C Großmarktes in der schallschutztechnischen Untersuchung des Büros FIRU GfI – Gesellschaft für Immissionsschutz mbH vom 07.11.2018 berücksichtigt.</p> <p>Der BLAW macht zudem geltend, die Planung treibe einen Keil in ein sehr großes Grundstück, das gewerbe- und hafenauffin genutzt werde, was zu Konflikten führe.</p> <p>Dem Gebot der planerischen Konfliktbewältigung wurde im Bebauungsplanverfahren besondere Beachtung geschenkt. Gerade aus diesem Grund wurde auch der Baugebietstypus „Urbanes Gebiet“ gemäß § 6a BauNVO gewählt, in welchem das Wohnen (stärker als im Mischgebiet nach § 6 BauNVO) mit einer Pflicht zur Duldung der Störungen durch andere Nutzungsarten „belastet“ ist. So sieht auch die Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) entsprechende Immissionsrichtwerte von tags 63 dB(A) (gegenüber 60 dB(A) in einem Mischgebiet) sowie nachts 45 dB(A) (analog zum Mischgebiet) vor.</p> <p>Im Gutachten der FIRU GfI mbH (2018) wurde u. a. untersucht, ob sich aus schalltechnischer Sicht das neue Baugebiet nachteilig, d. h. einschränkend auf die benachbarten gewerblichen Nutzungen auswirkt. Dabei wurde festgestellt, dass im Vergleich zum Status quo die benachbarten Betriebe keine Einschränkungen zu befürchten haben. Darüber hinaus wurde im südlichen Baufeld, welches unmittelbar an die Bestandsgewerbenutzung angrenzt, die Wohnungsnutzung deutlich eingeschränkt (obwohl dies aus schalltechnischer Sicht nicht erforderlich gewesen wäre).</p> <p>Der Umstand, dass sich ein Bebauungsplan nur auf ein einziges Grundstück</p>
Stadtplanung																		
Eing.: 15. Okt. 2018																		
Tgb.Nr.	4-12	4-121	4-123															
	4-124	4-125	4-126															



## Begründung zur FNP-Teiländerung Nr. 26 „Luitpoldhafen Süd“

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
	<p>Größe findet dies allerdings dort, wo augenfällig ist, dass die bestehende Situation förmlich umgekehrt wird, und damit Gefahren für die fortbestehenden Gewerbe-, Industriebetriebe und hafentafelne Nutzungen bestehen.</p> <p>Das gesamte Grundstück bzw. Flurstück mit einer Gesamtgröße von 246 159 qm besteht nicht nur aus den Teilflächen, die durch die Planung unmittelbar umgeplant werden sollen, sondern auch angrenzende Flächen, die dauerhaft und fortwährend weiterhin im bisherigen Maß genutzt werden, zum Teil sogar Ausbauten bereits genehmigt sind (Hafenstraße 17). Das Grundstück bzw. Flurstück teilt sich auf in ca. 104.000 qm Wasserflächen und 141.924 qm Landflächen, von denen etwa 101.000 qm gewerblich-industriell genutzt werden. Die restlichen rund 40.000 qm beinhalten Verkehrsflächen (Schlene, Straße), Böschungsanlagen, Gelände der Hafenverwaltung und den Ludwigs-hafener KanuClub.</p> <p>In diese bestehende Nutzung ragt das hier zu überplanende Gebiet dann förmlich wie ein Keil hinein und trägt damit die schutzwürdige Nutzung (Wohnen) in die emissionssträchtigen Nutzungen hinein. In tatsächlicher Hinsicht führt dies also zu einem Konflikt im Widerspruch zueinander stehender Nutzungen.</p> <p><b>B</b> <u>Einwendungen</u></p> <p><b>I</b> <u>Beabsichtigte 26. Teiländerung des Flächennutzungsplans</u></p> <p>Hier handelt es sich nicht nur um eine Fortentwicklung des bestehenden Flächennutzungsplans, sondern um eine Umkehrung des aus den Grundsätzen und Zielen der Raumordnung entwickelten Flächennutzungsplans an dieser Stelle. Das zeigt sich schon daran, dass aus dem einheitlichen Grundstück ein recht kleiner Teil ausgeschnitten wird, der umgenutzt werden soll. Das steht mit den bisherigen Inhalten des Flächennutzungsplans in vollständigem Widerspruch. Es handelt sich gerade nicht um eine Anpassung geringfügigen Ausmaßes (z.B. von Gewerbe zu Industrie oder umgekehrt), sondern von einer Sonderbaufläche Hafen hin zu einer gehobenen Wohnnutzung mit einem geringen gewerblichen Anteil. Eine störanfällige Wohnnutzung wird also geradezu hineingepresst in die Hafennutzung samt ihrer Logistik und des Umschlags.</p> <p><b>1</b> <u>Höherwertiges Recht</u></p> <p><b>a)</b> <u>LEP IV</u></p> <p>Bereits auf Ebene des Landesentwicklungsprogramms IV für das Land Rheinland-Pfalz wird ausgeführt, dass das bestehende Angebot an Gewerbe- und Industrieflächen vorrangig genutzt werden soll (G52; Ziffer 3.2.2 LEP IV). Dies geht dann aber nicht, wenn bestehende Angebote an Gewerbe- und Industrieflächen statt vorrangig zu nutzen, zurückgedrängt werden, um an deren Stelle im Industrie- und Gewerbebereich Wohnbau anzusetzen. Nicht ohne Grund wird in der Begründung und Erläuterung ausgeführt, dass ein effizienter Umgang mit bereits verfügbaren Flächen erforderlich ist, und gewerblich-industrielle Entwicklung auf die gesicherten Industrie- und Gewerbegebiete sowie</p>	<p>erstreckt, ist kein hinreichender Grund für die Annahme, dass hinter den Festsetzungen in Wirklichkeit kein städtebauliches Konzept der Gemeinde steht. Der Planungsträger ist grundsätzlich nicht verpflichtet, seine planerische Konzeption mit Auswirkungen auf größere Teile des Gemeindegebietes zu verwirklichen. Insbesondere kann die Gemeinde ihre Tätigkeit auf diejenigen Bereiche beschränken, in denen aus ihrer Sicht ein akuter planerischer Handlungsbedarf besteht. Was den Bebauungsplan Nr. 644 „Luitpoldhafen Süd“ angeht, kommt hinzu, dass ein außergewöhnlich großes Grundstück (ca. 24,6 ha) betroffen ist. So beträgt die Grundfläche des Plangebietes, das lediglich einen Teil dieses Grundstücks abdeckt, etwa 2,6 ha (vgl. OVG Koblenz, Urteil vom 23.11.2016 - 8 C 10662/16.OVG). Der verbleibende „Rest“ des Grundstücks kann bereits aufgrund seiner schieren Größe problemlos andernweitig genutzt werden, so dass die Planung auch keinen nicht nutzbaren „Grundstücksrest“ übrig lässt.</p> <p>Der Einwand wird daher zurückgewiesen.</p> <p>Die konkret formulierten Einwendungen wurden teilweise bereits mit Schreiben vom 07.05.2014 durch die einheitlich agierenden Hafenbetriebe Ludwigshafen am Rhein GmbH und den Betrieb Landeseigene Anlagen an Wasserstraße (Herr F. Reindl) vorgebracht. Auf die dortige Stellungnahme der Verwaltung sei daher insoweit verwiesen.</p> <p>Das Einwendungsschreiben betrifft in seinem ersten Teil die Änderung des Flächennutzungsplanes. Da die Argumentation die Raumordnung betrifft und auf diese auch im Verfahren der Bebauungsplan vollständig in Bezug genommen wird, sei auf die Stellungnahme der Verwaltung dazu verwiesen.</p>



# Begründung zur FNP-Teiländerung Nr. 26 „Luitpoldhafen Süd“

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
	<p>Brachflächen zu konzentrieren sein soll. Genau dies wird aber konkretisiert, wenn eine bestehende Industrie- und Gewerbefläche nicht weiter genutzt werden sollen darf</p> <p>b) <u>Einheitlicher Regionalplan für die Metropolregion Rhein-Neckar</u></p> <p>Nach Ziffer 4.1 der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 644 „Luitpoldhafen-Süd“ (Entwurfssassung) ist ausgeführt, dass Grundsätze der Regional- und Landesplanung nicht infrage gestellt werden würden. Entsprechend ist in Ziffer 4.1 des Erläuterungsberichts zur Flächennutzungsplan-Teiländerung Nr. 26 „Luitpoldhafen-Süd“ ebenfalls ausgeführt, dass die Planung mit Grundsätzen und Zielen der Regional- und Landesplanung vereinbar sein soll.</p> <p>Insbesondere der Regionalplan für die Region Rhein-Neckar bestimmt jedoch, dass bestehende Standorte für Industrie und Gewerbe und auch für die Häfen und hafenaufnahe Nutzungen zu sichern sind. Im Einzelnen:</p> <p>In Ziffer 1.5.2 ist bestimmt, dass zusätzliche gewerbliche Bauflächen an bestehende Bebauung anknüpfen sollen, womit bestehende gewerbliche Nutzung gemeint ist. Dem Grundsatz der Raumordnung läuft zuwider, wenn an bestehende Gewerbeflächen Wohnnutzung angrenzt, die die Entwicklungsmöglichkeiten (Ziffer 1.5.1.1) beschränkt.</p> <p>Ziel der Raumordnung ist aber neben der Bestandssicherung und Weiterentwicklung vorhandener Betriebe (Ziffer 1.5.2.2) zugleich die Eigenentwicklung, die eben an bestehende Gewerbe anschließen soll (Ziffer 1.5.2.1), um so die Ansiedlung von Betrieben zu bündeln.</p> <p>Auf Ebene der Regionalplanung ist ebenfalls bereits zu berücksichtigen, dass bestehende Verkehrswege, die bereits bestimmten Zwecken dienen, aufrechterhalten bleiben, um die Infrastruktur zu stärken. Das Verkehrssystem soll deswegen so gestaltet sein, dass es zur Stärkung und Weiterentwicklung der Region beiträgt. Dies gelingt aber nur, wenn bestehende Verkehrsachsen, insbesondere für den Güterkraftverkehr und den Schienenverkehr so erhalten und orientiert bleiben, dass diese zu den wasserseitigen Umschlagsanlagen führen. Ein Zurückdrängen von gewerblich bzw. industriell genutzten Lager- und Logistikflächen führt nicht zu einer Stärkung kurzer Verkehrswege, sondern schafft Verkehrsprobleme. Würde die hiesige Fläche umgeplant werden hin zu erheblicher Wohnnutzung, müsste die dadurch entfallende Fläche für Lagerung und Logistik anderorts angesiedelt werden, was zusätzliche Verkehrsströme in Richtung der wasserseitigen Umschlagsanlagen zur Folge hat und überdies die bestehende Trassenführung (Schiene und Straße) schwächt (vgl. insbesondere Ziffern 3.1.1 ff. des Regionalplans), da anderorts angesiedelte Betriebe längere Wege in Richtung der Umschlagsanlagen nehmen müssen, statt der kurzen Wege von bisherigen Lagerflächen zu (wasserseitigen) Umschlagsanlagen. Insbesondere hat deswegen der Erhalt und Ausbau z. B. des Schienenverkehrs Vorrang vor dem Straßenverkehr und der Erhalt und Ausbau hat Vorrang vor dem Neubau (vgl. Ziffern 3.1.1.4 ff. des Regionalplans).</p> <p>Insbesondere wird hier aber außer Acht gelassen, dass Straße, Schiene und Binnenwasserstraße und ihre jeweiligen Schnittstellen ausgebaut und aufeinander abgestimmt werden sollen (Ziffern 3.1.5.1 folgend des Regionalplans). Daher heißt es gerade in Ziffer 3.1.5.2 des Regionalplans, dass bei konkurrierenden Nutzungsansprüchen den logistikaffinen Nutzungen der dafür notwendige Raum beigemessen werden soll. Hierzu wird ausdrücklich der Hafenstandort Luowigshafen am Rhein aufgeführt. In der nachfolgenden Ziffer 3.1.5.4 heißt es ausdrücklich, dass die Häfen in der</p>	



# Begründung zur FNP-Teiländerung Nr. 26 „Luitpoldhafen Süd“

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
	<p>Metropolregion, hierzu gehören auch die Hafen in Ludwigshafen und damit der Luitpoldhafen, instandgehalten und ausgebaut werden sollen. Dies ist nicht möglich, wenn statt einer Instandhaltung und eines Ausbaus Wohnbauflächen errichtet werden.</p> <p>2. <u>Erforderlichkeit</u></p> <p>Der derzeit gültige Flächennutzungsplan sieht vor, dass eine „Sonderbaufläche Hafen“ ausgewiesen ist. Daher ist auf der einen Seite auf den Gebiets Erhaltungsanspruch hinzuweisen. Auf der anderen Seite ist hier keine bloße Anpassung des Flächennutzungsplans beabsichtigt, sondern Änderung des Flächennutzungsplans und Aufstellung des Bebauungsplans stellen gerade einer Entwicklung der Hafentflächen entgegen. Mit dem Zulassen von Wohnbebauung wird das Gegenteil der bisher zulässigen Art der Nutzung geplant. Ein Bebauungsplan mit einhergehender Änderung des Flächennutzungsplans steht daher nicht nur mit den Grundsätzen der Raumordnung nicht im Einklang, sondern es fehlt eine Auseinandersetzung, warum gerade nur eine Erforderlichkeit für die Teilfläche bestehen soll. Das Gebiet „Luitpoldhafen“ ist Bestandteil des Hafens Ludwigshafen am Rhein (vgl. Staatsanzeiger Rheinland-Pfalz vom 08.11.1976, Nr. 43). Seit über 100 Jahren ist dieser Teil als Hafen angelegt und wurde als Hafen und mit hafennahen Lager- und Logistikeinrichtungen benutzt, dies sogar im mittlerweile modernen kombinierten Verkehr (Schiene, Wasser, Straße). Ein städtebauliches Konzept ist daher nicht erkennbar, was ebenfalls daher der Erforderlichkeit entgegensteht. Dies gilt insbesondere auch deswegen, da der Bebauungsplan und die beabsichtigte Fläche der Teiländerung des Flächennutzungsplans so gewählt wurden, dass das Gesamtgrundstück im vorliegenden Fall gerade zu zerschneiden wird. Wie von der Stadt selber ausgeführt wird, wird nur ein Teil des Grundstücks der Eigentümerin und der Hafenbetriebe Ludwigshafen am Rhein GmbH durch den Bebauungsplan überplant und wird mit der Teiländerung des Flächennutzungsplans betroffen, dies jedoch in einem sich einheitlich darstellenden Gebiet nämlich südlich der Brücke, letztlich bis zum Kaiserwerthafen, nämlich dem Sondergebiet Hafen. Eine Sondergebietsfremde Nutzung wird hier gerade zu hineingezwängt in die bestehende Sondergebietsnutzung, ohne dass es hierfür einen städtebaulichen Grund gibt, mit Ausnahme der Äußerung der Stadtspitze in der Presse im Anschluss an das Brandereignis mit der Aussage, dass man schon dafür Sorge tragen werde, dass dort nie wieder eine industrielle Nutzung hinkomme.</p> <p>Es handelt sich daher bei der beabsichtigten Änderung des Flächennutzungsplans nicht um eine Anpassung an geänderte Entwicklungen, sondern um eine Beeinträchtigung der städtebaulichen Entwicklung und eine Umkehrung des aus den Grundsätzen und Zielen der Raumordnung entwickelten Flächennutzungsplans an dieser Stelle. Dies zeigt sich schon daran, dass aus dem einheitlichen Grundstück ein recht kleiner Teil ausgeschnitten wird, der umgenutzt werden soll. Dies steht mit dem bisherigen Inhalt des Flächennutzungsplans in vollständigem Widerspruch. Es handelt sich nicht um eine Anpassung geringfügigen Ausmaßes (z.B. von Gewerbe zu Industrie oder umgekehrt), sondern von einer Sonderbaufläche Hafen hin zu einer auch Wohnnutzung. Durch das Hineinpressen einer störanfälligen Nutzung in eine bestehende Hafennutzung samt ihrer industriellen, gewerblich und hafennahen Nutzungen durch Logistik und Umschlag wird also dies ad absurdum geführt.</p>	

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
3.	<p><u>Grundsatz der Konfliktbewältigung</u></p> <p>a)</p> <p>An dieser Stelle sei wegen der Hineinplanung einer störanfälligen Wohnnutzung in eine bestehende Nutzung auf das Optimierungsgebot des § 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz hingewiesen.</p> <p>Schon auf raumordnerischer Ebene, erst recht aber in der Flächennutzungsplanung und spätestens bei dem Bebauungsplan sind Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen so weit wie möglich vermieden werden. Es bedarf daher besonderer Anstrengungen, angrenzende Flächen und deren geplanten Nutzungen, die sich nicht nur beeinträchtigen, sondern geradezu ausschließen, zu gestalten. Vor der Abwägung gehört hierbei schon die Optimierung der planerischen Situation. Daher ist das Optimierungsgebot des § 50 BImSchG der eigentlichen Abwägung vorgeschaltet und lenkt die Abwägung bzw. gibt die Richtung vor.</p> <p>Sollen im Rahmen der Flächennutzungsplanung und der Aufstellung des Bebauungsplans wenig verträgliche Nutzungen neben- und zueinander geplant werden, so kommt es bereits vor der Abwägung auf die Gewichtung der Belange an und deren Zuordnung, weil eben vom Regelfall der verträglichen Nutzungsarten zueinander abgewichen werden soll. Wir hatten zudem nicht nur wenig verträgliche Nutzungen nebeneinander geplant, sondern diese auch noch in äußerst geringen Abständen (hier sogar auf dem gleichen Grundstück), so ist dann Augenmerk darauf besonders zu richten, wie die Situation zu optimieren ist, ggf. durch Vermeidung des Hineinplanens störanfälliger Nutzungen. Erst in der später folgenden Abwägung sind also gleich mehrere Hürden zu überwinden. So bedarf es eines besonderen Begründungsaufwandes – der hier nicht erkennbar ist –, warum in eine solche Situation Wohnnutzung hineingeplant wird, zum anderen, warum diese Nutzungen in dieser Konstellation mit so geringen Abständen geplant werden und die bisherige Nutzung nicht beibehalten wird.</p> <p>Geplante Nutzungen und vorhandene Nutzungen sind dabei so zu planen, dass schädliche Umwelteinwirkungen für die heranrückende Wohnbebauung soweit wie möglich vermieden werden. Dies ist mit der hier vorliegenden Planung ausgeschlossen.</p> <p>Insbesondere ist aber auf die Belange des Bestandsschutzes nicht nur als Ausprägung des Eigentumschutzes, sondern auch auf den fortwirkenden bzw. nachwirkenden Bestandsschutz zu weisen, der ebenfalls im Wege steht. Hinzu kommt, dass dies auch bei dem Gesichtspunkt der verträglichen Flächenzuordnung zu berücksichtigen ist. Hiermit sind nicht nur die unmittelbar angrenzenden Nutzungen gemeint, sondern alle „nahen“ Nutzungen, die sich nachteilig auf eine Wohnnutzung an dieser Stelle auswirken können bzw. von denen die Wohnnutzung nachteilig betroffen sein kann.</p> <p>b)</p> <p>Hieraus resultiert ein weiterer Problembereich, nämlich der Grundsatz der Konfliktbewältigungen im engeren Sinne. Soweit eine planerische Hoheit und Gestaltungsfreiheit angenommen werden kann, so stellt das Optimierungsgebot eine konkrete Ausgestaltung des ohnehin geltenden allgemeinen Grundsatzes der Konfliktbewältigung dar. Der Grundsatz der Konfliktbewältigung besagt, dass unverträgliche Nutzungen möglichst zu trennen sind. Sind Sie nicht zu trennen, so ist in zweiter Linie ein dann drohender oder bereits bestehender Nutzungskonflikt möglichst frühzeitig zu bewältigen. Hier wird jedoch ein Konflikt durch die Planung nicht bewältigt, sondern heraufbeschworen und verstärkt. Entsteht durch die Planung einer Stadt eine Situation, durch die Gebiete unterschiedlicher</p>	



# Begründung zur FNP-Teiländerung Nr. 26 „Luitpoldhafen Süd“

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
	<p>Schutzwürdigkeit aufeinander treffen, so führt dies nicht nur möglicherweise zu einer Pflichtigkeit dessen, der Belastungen verbreitet, sondern auch eine Pflichtigkeit für den, der sich in eine solche Situation hineinbegeben muss. Eine Vorbelastung derart, wie sie in hiesigem Gebiet vorhanden ist, führt zu einer Duldungspflicht derer, die sich im sicheren Wissen um die Vorbelastung in der Nähe solcher Quellen ansiedeln. Dies betrifft nicht nur Lärm, Staub, Erschütterungen und sonstige Emissionen. Es betrifft auch die sonst damit einhergehenden Beeinträchtigungen, die sich im Angesicht eines Industrie- oder Gewerbebetriebes und eines Sondergebietshafen im Übrigen stellen. Daher muss eine grundsätzlich planungsrechtliche Absicherung erfolgen. Das bedeutet, dass im konkreten Fall insbesondere auch bei den abzuwägenden Belangen intensive Prüfungen voranzustellen sind, wie die vorhandene Nutzung geschützt und weiterhin ermöglicht wird. Dies fehlt vollständig.</p> <p>Es bedarf ausreichender Begründung, warum daher diese Situation so gestaltet wird. Insbesondere darf eine Konfliktbewältigung nicht darauf ausgerichtet sein, vorhandene Nutzungen unmöglich zu machen und bestehende Betriebe einzuschränken, wenn und soweit diese Bestandsschutz genießen.</p> <p>4. <u>„Alternativenprüfung“</u></p> <p>In diesem Rahmen ist letztlich eine Alternativenprüfung abwägungsrelevant. Eine gedachte Nullvariante würde nämlich dazu führen, dass gar kein städtebauliches Erfordernis für diesen Bebauungsplan besteht, da nämlich sämtliche durch den Bebauungsplan und die geplante Änderung des Flächennutzungsplans bereits angelegten Konflikte nicht eintreten würden und etwaig bestehende Konflikte bauaufsichtsrechtlich bereits bewältigt wurden und werden können. Dies würde sogar ohne bauplanungsrechtliche Änderungen gehen, sodass die Nullvariante mit weniger Beeinträchtigungen und Einschränkungen für bestehende Nutzungen einher geht. Eine planungsrechtliche Nullvariante würde also zu einer Wiederbebaubarkeit der Fläche führen und weniger einschneidend in die Rechte des Eigentümers der Hafeneinrichtungen am Rhein GmbH und der angrenzenden Nutzungen einhergehen.</p> <p>II. <u>Einwendungen und Bedenken gegen den beabsichtigten Bebauungsplan</u></p> <p>Hinsichtlich der Einwendungen und Bedenken in raumordnungsrechtlicher Sicht darf oben auf die Ziffern 1. lit. a) und b) verwiesen werden. Dies gilt entsprechend für den beabsichtigten Bebauungsplan und dessen abwägungserhebliche Belange.</p> <p>1. <u>Erforderlichkeit</u></p> <p>a) Hier darf zunächst verwiesen werden auf die bereits oben getätigten Ausführungen zur Erforderlichkeit. Ergänzend wie folgt:</p> <p>Dem beabsichtigten Bebauungsplan fehlt die Erforderlichkeit im Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB. Das Erfordernis einer geordneten städtebaulichen Entwicklung fehlt einem Bebauungsplan nämlich schon dann, wenn der Bebauungsplan auf absehbare Zeit nicht realisiert werden kann. Zwar genügt</p>	<p><i>Der BLAW macht zunächst geltend, dass die Planung bereits deshalb Bedenken unterliege, weil das Vorhabengebiet im Hafengebiet liege. Die regionalplanerischen Vorgaben sähen Ausweitung und Ausbau des Binnenschiffverkehrs vor. Zudem wird eingewendet, dass der geltende Flächennutzungsplan eine Sonderbaufläche „Hafen“ vorsehe und der Gebietserhaltungsanspruch eingreife. Die Planung widerspreche Grundsätzen und Zielen der Raumordnung und bewege sich außerhalb des Widmungszwecks.</i></p> <p>Der Einheitliche Regionalplan stellt im Bereich des südlichen Luitpoldhafens in der Raumnutzungskarte die Nutzung Hafen und Siedlungsfläche Industrie und Gewerbe als Bestandsnutzung nachrichtlich dar. Im Hinblick auf die beabsichtigte Flächennutzungsplanänderung fanden deshalb am 04.04.2016 mit dem für die Aufstellung des Regionalplans zuständigen Verband Metropolregion Rhein-Neckar und am 28.04.2016 mit der für die Raumordnung und spätere Genehmigung des geänderten Flächennutzungsplanes zuständige Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd (Obere Landesplanungsbe-</p>



# Begründung zur FNP-Teiländerung Nr. 26 „Luitpoldhafen Süd“

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
	<p>es für eine Erforderlichkeit einer Planung bereits, wenn diese nach der städteplanerischen Konzeption der Gemeinde erforderlich erscheint. Umgekehrt fehlt es jedoch dann daran, wenn die Verwirklichung einer Planung nachhaltig nicht möglich ist. Im Fall des beabsichtigten Bebauungsplans Nr. 644 wird ein erheblicher Teil des Plangebietes und ein Teil des Grundstücks weiterhin als Handelsbetrieb genutzt und auch weiterhin und langfristig genutzt werden. Es ist weder beabsichtigt noch geplant, die bestehende Handelsnutzung aufzugeben oder sonst eine Umnutzung herbei zu führen.</p> <p>Die weitere Fläche, die im Geltungsbereich des Bebauungsplans liegen soll, wird ebenfalls auf absehbare Zeit nicht von der Stadt geplanten Nutzung zugeführt werden können. Zum einen gibt es eine Baugenehmigung für die im Juni 2013 durch ein Brandereignis zu Schaden gekommene Halle, deren baulichen Reste, insbesondere die für den Bestand und die Standsicherheit einer großräumigen Lagerhalle baulich maßgebende Bodenplatte, weiterhin vorhanden sind.</p> <p>Zum anderen wurde aber festgestellt, dass die Versagung der Genehmigung der Wiedererrichtung der abgebrannten Lagerhalle durch die Stadt Ludwigshafen rechtswidrig gewesen ist. Aus haftpflichtlichen Gründen, wie auch aus dem Gesellschaftszweck der Hafenbetriebe Ludwigshafen GmbH heraus sowie der Pflicht des Betreibers Landeseigener Anlagen an Wasserstraßen folgend, muss schon aus haushaltsrechtlichen Gründen eine Wiedererrichtung der Lagerhalle weiterverfolgt werden und jede andere als eine hafennahe gewerblich-industrielle oder Logistiknutzung scheidet aus!</p> <p>Hinzu kommt, dass auch das OVG Rheinland-Pfalz und dem folgend das Bundesverwaltungsgericht ausgesprochen haben, dass als die nähere Umgebung prägend die Lagerhalle weiter „hinzuzurechnen ist“. Auch dies spricht gegen die städtebauliche Erforderlichkeit, insbesondere einer wohnlichen Nutzung.</p> <p>Weiterhin ist anzumerken, dass zumindest in einer der Varianten, dies zwar nur als bedingte Festsetzung, aber gleichwohl vorhanden, die Schienenstränge überplant werden. Ein Besitigen der Schienenstränge ist mit Blick auf die künftig weiterhin beabsichtigte Nutzung für den Güterumschlag jedoch weder vorgesehen noch beabsichtigt und steht, daher ebenso der Realisierbarkeit des Bebauungsplans auf unabsehbare Zeit entgegen. Eine Entwidmung des Schienenstranges gibt es ebenso wenig wie eine Entwidmung des Hafengeländes.</p> <p>Weiterhin steht der Realisierung des Bebauungsplans und damit der Erforderlichkeit entgegen, dass etwa 1/3 des Plangebietes von einem bestehenden Großmarkt, dessen Andienungsflächen und den Parkplatzflächen bebaut sind und genutzt werden. Auch zukünftig werden diese entsprechend genutzt werden. Der Großmarkt genießt Bestandsschutz und damit ist auch dieser Bereich des Plangebietes langfristig nicht nach den Wünschen der Stadt bebaubar, was der Erforderlichkeit des Bebauungsplans entgegensteht.</p> <p>b) Dem Bebauungsplan fehlt aber auch deswegen die Erforderlichkeit, weil diese Planung erkennbar und einzig darauf zielt, die Wiedererrichtung einer Lagerhalle zu verhindern, und unter dem Deckmantel nun urbanes Wohnen geplant wird. Die angeführten Gründe, dass vorherige Interessenten ihre Vorhaben dort nicht realisieren wollten, lag überdies an der fehlenden Bereitschaft der hiesigen planenden Gemeinde.</p>	<p>hörde) Gespräche statt. Bei beiden Gesprächen wurden von beiden genannten staatlichen Stellen keine Verletzung von raumordnerischen Grundsätzen oder Zielen durch die geplante Flächennutzungsplanänderung geltend gemacht. Soweit im Landesentwicklungsprogramm IV – LEP IV – und dem Einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar (ERP) das Erfordernis aufgestellt wird, die Häfen den Erfordernissen der Binnenschifffahrt entsprechend in-stand zu halten und auszubauen, werden hiermit Grundsätze der Raumordnung umschrieben (G 158 LEP IV und G 3.1.5.1 ERP), vgl. Oberverwaltungsgericht Rheinland-Pfalz, Urteil vom 23.11.2016 – 8 C 10662/16). Die Anpassungspflicht i.S.v. § 1 Abs. 4 BauGB greift insoweit nicht. Bei raumordnerischen Grundsätzen handelt es sich um allgemeine Aussagen zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung des Raums als Vorgaben für nachfolgende Abwägungs- oder Ermessensentscheidungen.</p> <p>Mit den beschriebenen Logistik- und Güterverkehrszentren für den kombinierten Güterverkehr im Norden und Süden der Stadt werden die Planungen der Stadt Ludwigshafen dem in Ziffer 3.1.1.3 der Plansätze und Begründung zum Einheitlichen Regionalplan formulierten Grundsatz gerecht. Zudem ist die Stadt ständig bestrebt die Verkehrsinfrastruktur den entsprechenden Anforderungen anzupassen, so z. B. auch mit dem Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 650 „Zufahrt Kaiserwörthafen und Industriepark Süd“, den der Stadtrat am 06.07.2015 gefasst hat. Zudem wird der Schaffung neuer Wohninfrastruktur der Vorzug vor einem Ausbau einer Hafennutzungsinfrastruktur gegeben, die gerade im vorliegenden Bereich ohnehin bereits tatsächlich seit Jahren nicht stattgefunden hat, weil die abgebrannte Lagerhalle ausschließlich landseitig genutzt wurde und daher rein gewerblichen Charakter hatte. Die Logistik entsprach daher nicht einer „Hafennutzung samt ihrer Logistik und des Umschlags“. Zu sehen ist weiter, dass unmittelbar angrenzend an das Plangebiet in nordöstlicher Richtung ebenfalls Wohnbebauung angrenzt und die dort vormals bestehende Hafennutzungsinfrastruktur nebst Gleisanlagen aufgegeben wurde, so dass die differenzierte Fortführung aus städtebaulicher Sicht konsequent ist. Es wird keineswegs ein Keil in eine bestehende gewerbliche Hafennutzung getrieben, sondern die nordöstlich, wie auch südlich ohnehin bereits bestehende erhebliche Wohnnutzung in Richtung der bislang gewerblich genutzten Flächen ausgeht, so dass diese räumlich begrenzt zurückgedrängt wird. Die Stadt gibt hier dem städtebaulich legitimen Ziel der Schaffung neuer Wohnbauflächen</p>



Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
	<p>Diese hat letztlich keinen Hehl daraus gemacht, dass sie seit jeher beabsichtigte, dort Wohnen zu etablieren statt der bisherigen Nutzung. Einer bloßen Verhinderungsplanung fehlt aber in jedem Falle die städtebauliche Erforderlichkeit.</p> <p>2. <u>Gebietserhaltungsanspruch</u></p> <p>Sowohl der Eigentümerin, BLAW, wie auch den Hafenbetrieben Ludwigshafen am Rhein GmbH steht überdies der sogenannte Gebietserhaltungsanspruch zur Seite.</p> <p>Dies gilt insbesondere vor dem Hintergrund, dass nur ein kleines Teilstück eines Gesamtgrundstücks hier bauplanungsrechtlich so überplant wird, dass die zusätzliche Bebauung des überplanten Gebietes keilförmig in das bestehende Gebiet und den bestehenden Grundstückscharakter hineinragt. Eine zur Schwantalersstraße hin bestehende Handelsnutzung steht den Festsetzungen des Bebauungsplans ebenso entgegen, wie die übrige umgebende Nutzung entlang der Hafestraße auf der Straußenseite des Plangebietes sowie auf der anderen wasserseitigen Seite des Luitpoldhafenbeckens hin.</p> <p>3. <u>Grundsatz der Konfliktbewältigung und Optimierungsgebot (§ 50 BImStG)</u></p> <p>Hier gilt das Gleiche, wie oben bereits zur Änderung des Flächennutzungsplans ausgeführt. Hierauf wird verwiesen.</p> <p>4. <u>Eigentum</u></p> <p>Selbstverständlich sind Eigentum des Eigentümers, BLAW, genauso tangiert wie eigentumsähnliche Belange und Interessen der Hafenbetriebe Ludwigshafen am Rhein GmbH als Pächterin und Verwalterin des Grundstücks. Die Zerschneidung eines einheitlich bestehenden Grundstücks, um vom Eigentümer nicht gewollte und nicht beabsichtigte Nutzungen hineinzuverpressen, tangiert das Eigentum in seiner nahezu stärksten Form, weil der Eigentümer nicht nach seinem Belieben verfahren kann und andere von jeder Einwirkung ausgeschlossen darf (vgl. § 903 BGB).</p> <p>Es kommt einer Entziehung des Eigentums nahe, wenn nicht nur gegen den Willen des Grundstücksinhabers und dem Willen der Pächterin auch die angrenzenden Flächen des gleichen Grundstücks dadurch tangiert werden, dass dem Eigentümer und der Pächterin und Verwalterin Wohnnutzung aufgezwungen wird. Sie ist in ihrer eigenen wirtschaftlichen Entwicklung und damit ihrem Eigentum erheblich verletzt.</p> <p>5. <u>Gebot der Rücksichtnahme</u></p> <p>Wie der Gebietserhaltungsanspruch ist in gleicher Weise auch das Gebot der Rücksichtnahme zu berücksichtigen. Nicht nur bei dem konkreten Vorhaben ist das Gebot der Rücksichtnahme zu berücksichtigen, sondern auch dann schon bei der Bauleitplanung, wenn der Inhalt der Planung und die verfassungsrechtlichen Schranken durch die Berücksichtigung des Grundsatzes der Verhältnismäßigkeit dazu führen, dass im konkreten Fall eine Nutzung, welche die bestehenden ausschließt</p>	<p>(vgl. § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB) den Vorrang vor der Ausweitung industrieller Siedlungstätigkeit. Dies auch deshalb, um die Zuordnung von Wohn- und Gewerbeflächen verträglicher zu gestalten und mit einer zweiseitigen Interessensgetragenheit zu versehen. Deshalb wird auch kein allgemeines Wohngebiet festgesetzt, sondern ein urbanes Gebiet, in dem gewerbliche, wie auch Wohnnutzung stattfinden darf und soll und in dem Störungen weitgehend hingenommen werden müssen, als dies in einem allgemeinen Wohngebiet der Fall wäre. Da auch die gewerbliche Nutzung in dem vorgesehenen Rahmen im MU stattfinden darf, ist dem Grundsatz der Raumordnung Rechnung getragen. Entsprechend wird auch im Flächennutzungsplan keine Wohnbaufläche, sondern eine gemischte Baufläche festgesetzt. Anders als der BLAW meint, sind indes Ziele der Raumordnung, die ein Anpassungsgebot auslösen, durch die Planung nicht berührt.</p> <p>Die SGD Süd hat im Übrigen mit Schreiben vom 15.10.2018 (Az. 14-433-11:41 Ludwigshafen) im Rahmen der landesplanerischen Abstimmung keine Einwände gegen die Planung erhoben und die Übereinstimmung der Bauleitplanung mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung bestätigt.</p> <p><i>Der BLAW macht geltend, dem beabsichtigten Bebauungsplan fehle die Erforderlichkeit i.S.d. § 1 Abs. 3 BauGB, weil die Verwirklichung der Planung nachhaltig nicht möglich sei. Es sei weder geplant, die im Planbereich befindliche Einzelhandelsnutzung aufzugeben, noch auf die von der Legitimationswirkung der Baugenehmigung gedeckte Bodenplatte der abgebrannten Lagerhalle zu verzichten, weil die Nutzung des Plangebietes als Lagerfläche aus haftpolitischen und wasserwirtschaftlichen Gründen erforderlich sei. Zudem müsse aus haushaltsrechtlichen Gründen eine Wiederrichtung der Lagerhalle verfolgt werden. Zudem habe das OVG Rheinland-Pfalz und ihm folgend das BVerwG festgestellt, dass die die nähere Umgebung prägende Lagerhalle hinzugedacht werden muss, was gegen die städtebauliche Erforderlichkeit spreche. Zudem sei auch beabsichtigt, die Gleisanlagen weiter zu benutzen; deren Entwidmung sei nicht vorgesehen.</i></p> <p>Ein Bebauungsplan verstößt nicht schon dann gegen § 1 Abs. 3 BauGB, wenn das Aufstellungsverfahren eingeleitet wurde, um (auch) ein bestimmtes Vorhaben zu verhindern, das nach der vor dem Inkrafttreten des Bebau-</p>



# Begründung zur FNP-Teiländerung Nr. 26 „Luitpoldhafen Süd“

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
	<p>und die bestehenden erheblich stört, dem Rücksichtnahmegebot zuwiderlaufen muss. Dann muss aber schon auf Planungsebene, wie auch der Grundsatz der Konfliktbewältigung, dazu führen, dass nicht schon das Bauplanungsrecht etwas zulässt, was gegen das Gebot der Rücksichtnahme verstoßen würde.</p> <p>Das schließt eine Planungsumgestaltung eines Gebietes nicht aus, findet seine Grenzen aber dort, wo die neue Planung zulässige Nutzungen beschränkt. Hier ist nicht einmal mehr eine herkömmliche Wohnbebauung gegeben, der bauplanungsrechtlich Rechnung zu tragen wäre, sondern es soll sogar eine bestehende Nutzung mit Wohnnutzung umgenutzt werden. Die gesamte Planungsinformation verstärkt daher den Anschein, dass die durch ein Brandereignis unvorhergesehene eingetretene Situation bei sich bietender Gelegenheit genutzt werden soll, um mittels eines singulären, lediglich einen kleinen Teil eines Grundstücks betreffenden Bebauungsplans die Nutzungsart insgesamt und grundsätzlich in Frage zu stellen, um so schrittweise das gesamte Gebiet in ein durchgängiges Wohngebiet umzuwandeln.</p>	<p>ungsplans maßgebenden Rechtslage zulässig war. Nicht im bauplanungsrechtlichen Sinne erforderlich und damit unzulässig ist eine solche Planung nur dann, wenn die Einschränkung oder Umgestaltung des Baurechts, die zur Unzulässigkeit des Vorhabens führt, nicht von städtebaulichen Zielen getragen ist, was hier jedoch nicht der Fall ist. Es bestehen plausible städtebauliche Gründe für die Überplanung des Baugebiets. Davon, dass nur die Absicht bestanden hätte, ein bestimmtes Vorhaben zu verhindern, kann danach nicht ausgegangen werden. Ob eine Planung i.S.d. § 1 Abs. 3 Satz 1 erforderlich ist, hängt nicht vom Gewicht der für oder gegen sie sprechenden privaten Interessen ab. Entscheidend ist allein das Vorliegen öffentlicher Belange zur Rechtfertigung der Planung. Nicht erforderlich im Sinne von § 1 Abs. 3 BauGB sind nur solche Bebauungspläne, deren Verwirklichung auf unabsehbare Zeit rechtliche oder tatsächliche Hindernisse im Wege stehen und daher die Aufgabe einer verbindlichen Bauleitplanung nicht erfüllen können oder die einer positiven Planungskonzeption entbehren und ersichtlich der Förderung von Zielen dienen, für deren Verwirklichung die Planungsinstrumente des Baugesetzbuchs nicht bestimmt sind.</p>
6	<p><u>Weitere Belange</u></p>	<p>Der Bebauungsplan Nr. 644 „Luitpoldhafen Süd“ ist für eine geordnete städtebauliche Entwicklung des Bereichs grundsätzlich erforderlich (vgl. hierzu auch Kapitel 3 der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 644 „Planungsanlass, -ziele und -grundsätze“). Die Planrechtfertigung ergibt sich auch aus § 1 Abs. 5 Satz 2 Nr. 2 BauGB, wonach bei der Planaufstellung insbesondere die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung und die Eigentumsbildung weitere Kreise der Bevölkerung zu berücksichtigen sind.</p>
a)	<p><u>Belange der Wirtschaft</u></p> <p>Die Belange der Wirtschaft sind ohnehin zu berücksichtigen (§ 1 Abs. 6 Nr. 8 a BauGB). In diesem Falle ist dies aber besonders hervorzuheben. Die Eigentümerin (BLAW) und die Verpächterin und Verwalterin (Hafenbetriebe Ludwigshafen am Rhein GmbH) sind Teil der Wirtschaft auf der einen Seite und stellen der Wirtschaft im Übrigen die Flächen zur Verfügung. Es sind also auch Belange der hiesigen Einwohner.</p> <p>Insbesondere ist dies deswegen relevant, weil die Wohnnutzer der von der Hafenstraße aus gegenüberliegenden Straßenseite bereits gegen sämtliche, in der Zeitung angeordneten Bauvorhaben Bedenken angemeldet haben. Festgehalten werden muss daher, dass gegen bestehende Nutzungen, insbesondere entlang der Hafenstraße außerhalb des Planbereichs, Belange der Wirtschaft berührt sind. Hierbei ist nicht gemeint das Verhältnis zwischen bestehender industrieller/gewerblicher Nutzung auf der einen Seite der Hafenstraße und Wohnnutzung auf der anderen Seite der Hafenstraße. Es geht um die Belange der Wirtschaft, wenn zusätzliche Wohnnutzung im Plangebiet herandrückt.</p>	<p>Das Oberverwaltungsgericht Koblenz hat kommt in seinem mit Urteil vom 23.11.2016 (Az. 8 C 10662/16.OVG) in diesem Zusammenhang entschieden-zu dem Schluss, dass die Erforderlichkeit der angestrebten Planung nicht bereits deshalb entfällt, weil der Grundstückseigentümer sich nicht bereit erklärt, plankonforme Vorhaben auf seinem Grundstück zu verwirklichen oder die Grundstücke zu veräußern. Für die Weigerung, Grundstücke als Bauland zur Verfügung zu stellen, können unterschiedliche Gründe ausschlaggebend sein, auf die die Gemeinde keinen Einfluss hat. Erfahrungsgemäß können die Wünsche und Vorstellungen der Grundstückseigentümer im Laufe der Zeit auch einem Wandel unterliegen. Die Planung muss insgesamt als realisierbar erscheinen und ist als Angebotsplanung auf mehrere</p>
b)	<p><u>Eigentumschutz</u></p> <p>Neben dem Eigentum des BLAW und den eigentumsähnlichen Belangen der Verpächterin und Verwalterin, Hafenbetriebe Ludwigshafen am Rhein GmbH, sind auch Eigentum und eigentumsähnliche Positionen zu berücksichtigen, welche die Industrie- und Gewerbeunternehmen im Hafengebiet des Luitpoldhafens betreffen.</p>	
c)	<p><u>Recht am eingerichteten und ausgeübten Gewerbebetrieb als besondere Ausprägung des Eigentums schutzes</u></p> <p>Zu dem oben angesprochenen Eigentumschutz gehört dann auch das Recht am eingerichteten und ausgeübten Gewerbebetrieb, das weiter eingeschränkt wird, wenn Wohnnutzung, also schutzwürdige Nutzung, in ein bestehendes Gewerbe- bzw. Industriegebiet in einem Sondergebiet Hafens hinzutrifft.</p>	

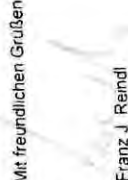




# Begründung zur FNP-Teiländerung Nr. 26 „Luitpoldhafen Süd“

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
	<p>d) <u>Bestandsschutz</u></p> <p>Gleichfalls ist dies zu berücksichtigen als Bestandsschutz für die bestehenden Unternehmen, wozu im Übrigen auch BLAW als Eigentümer und Hafenbetriebe Ludwigshafen am Rhein GmbH als Verpächterin und Verwalterin gehören, insoweit gerade für die hier zu überplanenden Flächen.</p> <p>Insoweit sei auf die prägende Fortwirkung der wieder zu errichtenden Lagerhalle hingewiesen, wie dies auch das OVG Rheinland-Pfalz und das Bundesverwaltungsgericht getan haben.</p> <p>e) <u>Funktionsmerkmale Hafengewirtschaft einschließlich damit zusammenhängender Lager- und Logistikaktivitäten</u></p> <p>Zu den zu berücksichtigenden Belangen gehören auch die Belange der funktionsorientierten Hafengewirtschaft einschließlich der damit zusammenhängenden Lager- und Logistikaktivitäten, nicht nur im Luitpoldhafen, sondern insgesamt in den Hafengebieten im Gebiet der Stadt Ludwigshafen, die tangiert werden, wenn keilförmig Wohnbebauung in das bestehende Gebiet (Luitpoldhafen-Süd) hineingeplant wird.</p> <p>f) <u>Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen</u></p> <p>Die Erhaltung, die Sicherung und die Schaffung von Arbeitsplätzen sind ebenfalls gewichtige und zu berücksichtigende Belange (§ 1 Abs. 6 Nr. 8 Buchstabe c) BauGB).</p> <p>III.</p> <p>Zusammenfassend sei also darauf hingewiesen, dass die geltende bauplanungsrechtliche Einstufung der vorgesehenen Bebauungsplanung entgegensteht, das zu überplanende Gebiet weiterhin nicht nur als Sondergebiet Hafen ausgewiesen ist, sondern auch so benutzt wird und dabei auch der fortwirkende Schutz der wieder zu errichtenden Lagerhalle zu berücksichtigen ist. Eine Planung wie die vorliegende steht diesen Zwecken entgegen und würde die um das Plangebiet herumliegenden, gleichfalls auf demselben Grundstück liegenden Nutzungen erheblich beeinträchtigen.</p> <p>Durchaus kritisch und den Belangen entgegenstehend ist auch die Atomisierung des Grundstücks der Einwanderinnen bzw. der Hafenbetriebe Ludwigshafen am Rhein GmbH und des BLAW. Zwar ist es möglich, einen Bebauungsplan für eng umgrenzte Flächen, ggf. sogar einzelne Grundstücke auszustellen.</p> <p>Dies wird jedoch dann missbräuchlich, wenn wie im vorliegenden Fall aus einem bestehenden Grundstück ein kleiner Teil „herausgeschmittlen“ wird, um ihn entgegen des Willens des Trägers öffentlicher Belange der Eigentümerin und der Hafenbetreiberin einer Wohnnutzung zuzuführen, die in einem Gebiet wie diesem schlicht nichts zu suchen hat.</p> <p>Was den Untersuchungsumfang angeht, der die verschiedenen Einwirkungen betrifft, verweisen wir auf die bisherigen Stellungnahmen, insbesondere aber Besprechungen und Erörterungen mit</p>	<p>Jahrzehnte und damit langfristig angelegt. Sie setzt deshalb nicht voraus, dass die einzelnen Festsetzungen sofort umgesetzt werden können. Die Erwartung, dass die beabsichtigten Festsetzungen des Bebauungsplanes über einen Zeitraum von mehreren Jahrzehnten nicht verwirklicht werden können, kann nicht allein auf die Willensbekundung des Grundstückseigentümers gestützt werden. Ansonsten wäre die Überplanung eines Grundstücks gegen den Willen des Grundstückseigentümers schlechterdings unmöglich. Die Mitwirkungsbereitschaft des aktuellen Grundeigentümers an der Umsetzung der planerischen Vorgaben kann zudem auch deshalb nicht zum Maßstab der Erforderlichkeit einer Planung gemacht werden, weil dadurch die kommunale Planungshoheit in weiten Bereichen ins Leere laufen würde. Das Städtebaurecht hält für die Umsetzung der vorliegenden planerischen Vorstellungen auch gegen den Willen des aktuellen Grundeigentümers im Übrigen eine Reihe von Instrumenten bereits, zu denen insbesondere die Enteignung (§§ 85 ff. BauGB), das Baugebot (§ 176 BauGB) sowie das Rückbau- und Entseelungsgebot (§ 179 BauGB) zählen. Damit kann die aus Sicht des Einwenders (noch) nicht zu erwartende Umsetzbarkeit, weil der Eigentümer im Plangebiet die Planung ablehne, der Erforderlichkeit des Plans nicht entgegengehalten werden.</p> <p>Die Stadt ist bei ihrer Planung - was die vorgesehene Weiterentwicklung des Gebiets angeht - nicht an die bestehenden Grundstücksgrenzen und auch nicht an die privatrechtlich gewachsenen Eigentumsverhältnisse gebunden (vgl. VGH Baden-Württemberg, Urteil vom 28.11.2019 – 8 S 2792/17).</p> <p>Der BLAW verkennt die rechtliche Einbettung des statgebenden Feststellungsentors des OVG Rheinland-Pfalz. Der Umstand, dass die abgebrannte Lagerhalle die Eigenart der näheren Umgebung i.S. einer nachwirkenden Prägung definiert, führt nach Maßgabe des § 34 BauGB zu deren Zulässigkeit, weil sich die wiedererrichtete Lagerhalle dann einfügt. Das bleibt aber ohne Auswirkung auf die Erforderlichkeit eines die Zulässigkeit von Vorhaben steuernden Bebauungsplans. Im Gegenteil: Der Bebauungsplan ist gerade deshalb erforderlich, weil die städtebaulichen Ordnungsvorstellungen der Stadt Ludwigshafen nur im Wege einer steuernden Bauleitplanung umgesetzt werden können. Die Vorhabenzulassung nach § 34 BauGB mit ihrem Konditionalprogramm kann eine derart steuernde Wirkung gerade nicht entfalten.</p>



# Begründung zur FNP-Teiländerung Nr. 26 „Luitpoldhafen Süd“

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
<p>Ihrem Haus. Es handelt sich um ein Sondergebiet Hafen und gewerblich-industriell genutzte Flächen, die zukünftig genau so weitergenutzt werden sollen, so dass nach unserem Dafürhalten von den nach den Fachgesetzen und dem untergesetzlichen Regelungswerk erforderlichen zulässigen Ausmaßen auszugehen ist, die auf das Plangebiet einwirken können. Nach unserem Dafürhalten ist auch der nachwirkende Schutz der Lagerhalle, die nun überplant werden soll, ebenso zu berücksichtigen, wie natürlich der Großmarkt im Plangebiet.</p> <p>Für Rückfragen stehen wir Ihnen selbstverständlich jederzeit gerne zur Verfügung.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen</p> <p> Franz J. Reindl</p> <p> A. Robert Arndt</p> <p>Anlage: Lageplan Luitpoldhafen</p>  <p>Auszug aus den Gebasisinformationen</p>	<p>Entgegen der Auffassung des BLAW entfällt die Erforderlichkeit der Planung auch nicht deshalb, weil ein Verkehrsbedürfnis für die Gleisanlagen reklamiert wird. Die Gleisanlagen auf der Ostseite des Luitpoldhafens werden seit mehreren Jahren nicht mehr als solche genutzt und es besteht offensichtlich kein Verkehrsbedürfnis mehr. Die Gleisanlage endet im Übrigen auch unmittelbar am nordöstlichen Ende des Plangebietes. Es werden bereits Teile der Gleisflächen als Lagerflächen genutzt (z. B. im Bereich Hafenstraße 15), was baurechtlichen Bedenken unterliegt, sodass in Folge die gesamte Gleisanlage auf der Ostseite des Luitpoldhafens nicht mehr durch (Güter-)Züge befahren werden kann. Zudem wurde in einem inzwischen genehmigten Bauantrag für die Errichtung einer Lagerhalle (Hafenstraße 17) aus dem Jahr 2016 des BLAW – Landesbetrieb Landeseigene Anlagen an Wasserstraßen – die Flächen des Hafengleises im Bereich des beantragten Bauvorhabens als „stillgelegte Gleisanlage“ gekennzeichnet. Das nunmehr reklamierte Verkehrsbedürfnis für die Gleise erscheint vorgeschoben.</p> <p>Aus diesem Grund hat die Stadt Ludwigshafen mit Schreiben vom 02.07.2018 für die Hafengleisanlage innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 644 „Luitpoldhafen Süd“ gemäß § 23 AEG einen Antrag auf Freistellung dieser Bahnanlage beim zuständigen Landesbetrieb Mobilität gestellt, damit diese zukünftig der kommunalen Planungshoheit unterliegt und anderweitig genutzt werden kann. Falls diese Fläche antragsgemäß entwidmet wird, wurde eine bedingte Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen (Planteil „B“), welche mit der bestandskräftigen Freistellung anzuwenden ist. Sollte die Hafengleisfläche nicht freigestellt werden, gilt Planteil „A“, in dem die Bahnfläche nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen wurde. Diese bleibt dann in ihrem Bestand gesichert. Bedenken im Hinblick auf die Erforderlichkeit der Planung ergeben sich daraus nicht.</p> <p>Die Einwände gegen die Erforderlichkeit der Planung werden zurückgewiesen.</p> <p>Der BLAW reklamiert weiter einen Verstoß gegen den Gebietserhaltungsspruch. eingewendet. Die Planung sei mit dem Rücksichtnahmegebot nicht vereinbar, weil Wohnnutzung nicht heranrücke, sondern eine Umnutzung stattfindet. Man versuche zu einer passenden Gelegenheit ein durchgäng-</p>	



Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
		<p><i>ges Wohngebiet entstehen zu lassen.</i></p> <p>Der Gebietserhaltungsanspruch entsteht dem Grunde nach durch die Zulassung eines mit einem festgesetzten Baugebietstyp in Widerspruch stehenden Vorhabens, weil dadurch eine Störung des nachbarlichen Austauschverhältnisses eintritt und eine Verfremdung des Gebietscharakters einsetzt. Der Gebietserhaltungsanspruch ist aber auf den Geltungsbereich der Gebietsfestsetzung eines Bebauungsplans beschränkt. Die Rechtsfigur bezeichnet damit einen gänzlich anderen Sachverhalt, als denjenigen, der vorlegend in Rede steht. Hier soll durch Bauleitplanung die Art der baulichen Nutzung einheitlich als Urbanes Gebiet festgesetzt werden. Unter Berufung auf den Gebietserhaltungsanspruch könnten sich Eigentümer von im Plangebiet gegen die Zulassung solcher Vorhaben wehren, die dem Gebietscharakter als Urbanes Gebiet zuwiderlaufen. Durch die Planung sind auch weiterhin gewerbliche Nutzungen in dem Gebiet zulässig, jedoch wird durch geeignete Festsetzungen im Bebauungsplan (insbesondere auch zum Maß der baulichen Nutzung oder zu den überbaubaren Grundstücksflächen) gewährleistet, dass diese mit der auch wohnbaulich geprägten Umgebung verträglich sind. Der Einwand wird zur Kenntnis genommen und zurückgewiesen. Es ergibt sich für die Planung kein Änderungsbedarf.</p> <p><i>Der BLAW sieht zudem sein Eigentum als von der Planung tangiert an. Die Planung komme der Entziehung des Eigentums nahe, weil entgegen der gewollten wirtschaftlichen Entwicklung etwas vorgegeben wird, was nicht gewollt ist. Zudem sei der Bestandsschutz durch die Planung berührt.</i></p> <p>Der BLAW ist angesichts des personalen Schutzzwecks der Eigentumsgarantie nicht Inhaber des Grundrechts aus Art. 14 GG. Verfassungsrechtlich ist das Eigentum etwa von Gemeinden vielmehr nur im Rahmen der Gewährleistung der kommunalen Selbstverwaltung (Art. 28 Abs. 2 Satz 1 GG) geschützt, also insoweit, als es Gegenstand und Grundlage kommunaler Betätigung ist. Fehlt dem Eigentum jeder Bezug zur Erfüllung gemeindlicher Aufgaben, so genießt es lediglich den Schutz des einfachen Rechts. Für Grundstücke, die dem Land Rheinland-Pfalz gehören dürfte Vergleichbares gelten. Die planungsbedingte Beeinträchtigung des Eigentums, sei es unmittelbar durch Inanspruchnahme oder mittelbar durch die Auswirkungen des</p>



Begründung zur FNP-Teiländerung Nr. 26 „Luitpoldhafen Süd“

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
		<p>Vorhans, ist als abwägungserheblicher Belang nach Maßgabe der allgemeinen Grundsätze in die Abwägung einzubeziehen. Die Stadt Ludwigshafen hat die Betroffenheit des Eigentums des BLAW und die Bedeutung des Grundstücksteils für dessen Aufgabenerfüllung ebenso wie Betroffenheit der wirtschaftlichen Belange der Hafengebäude Ludwigshafen am Rhein GmbH am Betrieb des Luitpoldhafens gesehen. Die Stadt versteht den Hinweis auf den Bestandsschutz dahingehend, dass der BLAW gegen die Planung einwendet, dass der bestehende bauplanungsrechtliche Status quo nicht beibehalten werde. Angesichts der mit der Planung verfolgten städtebaulichen Ziele wird diesen indes der Vorrang vor den betroffenen Interessen des BLAW und der Hafengebäude Ludwigshafen am Rhein GmbH eingeräumt. Dies deshalb, weil die städtebaulichen Belange den Wohnbedürfnissen der Bevölkerung i.S.d. § 1 Abs. 6 Nr. 2, 4 BauGB und die Absicht eine verträgliche Gebietsnutzung zwischen den unmittelbar umliegenden Wohngebieten und der gewerblichen Nutzung im Bereich des Luitpoldhafens vorliegender höher gewichtet werden, als die Interessen des BLAW und der Hafengebäude Ludwigshafen am Rhein GmbH am Fortbestand des planungsrechtlichen Status quo, der ihnen auch die Wiederrichtung der abgebrannten Lagerhalle ermöglichen würde. Der ebenfalls angewendete Bestandsschutz ist aber auch im Rechtssinne nicht betroffen: Der eigentumsrechtliche, aus Art. 14 GG abgeleitete Bestandsschutz gewährt das Recht, eine rechtmäßig errichtete bauliche Anlage wie bisher zu nutzen und auch durch Modernisierung zu erhalten, selbst wenn sie geltendem Recht widerspricht. Geschützt wird das Gebäude im Umfang seines vorhandenen baulichen Bestandes und in seiner Funktion. Vorausgesetzt wird somit eine im Wesentlichen vorhandene Bausubstanz, die funktionsgerecht genutzt wird (BVerwG, Urteil vom 15.11.1974 – IV C 32.71 = BVerwGE 47, 185). Grundlage des Bestandsschutzes ist eine tatsächlich vorhandene, materiell oder formell rechtmäßig errichtete bauliche Anlage. Mit der Beseitigung des Gebäudes erlischt der Bestandsschutz. Dabei ist es grundsätzlich unerheblich, ob das Gebäude durch Maßnahmen des Eigentümers oder anderer Personen bewusst oder – wie hier – durch zufällige Ereignisse, wie Brand und Naturkatastrophen, beseitigt wird (vgl. auch VG Neustadt (Weinstraße), Urteil vom 16.09.2015 – 3 K 245/15.NW = juris Rn. 37). Soweit der Bestand (faktisch ist im Geltungsbereich des Bebauungsplanes lediglich der ehemalige C+C Großmarkt im nördlichen Bereich des Bebauungsplangebietes) genießt dieser selbstverständlich Bestandsschutz, weshalb der Bebauungsplan so konzipiert wurde.</p>



Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
		<p>dass dieser Großmarkt dort weiterbetrieben werden kann, jedoch auf den verbleibenden Flächen des Bebauungsplanes dessen Ziele verwirklicht werden können. Auch Änderungen und Erneuerungen dieser Anlage nicht ausgeschlossen sind, weil zugunsten des Lebensmittelgroßhandelsmarktes eine Festsetzung nach § 1 Abs. 10 BauNVO getroffen wurde, die dem eigentlich im MU unzulässigen großflächigen Lebensmittelgroßhandel erweiterten Bestandsschutz gewährt. Damit wird auch ein etwaiges Interesse des BLAW und der Hafentriebe Ludwigshafen am Rhein GmbH an der Weiternutzung des Großmarktes gesehen und in bestimmtem Umfang zugestanden. Dem städtebaulichen Ziel der Planung umfeldverträgliche Wohnnutzung zu ermöglichen und nur damit im Einklang stehende gewerbliche Nutzung zuzulassen wird demgegenüber dem Interesse an einer Weiterentwicklung der Nutzung und einer baulichen Erweiterung des Lebensmittelgroßmarktes Vorrang eingeräumt.</p> <p><i>Der BLAW wendet einen Verstoß gegen das Gebot der Rücksichtnahme gegen die Planung ein, weil die neue Planung zulässige Nutzungen beschränke.</i></p> <p>Im Bebauungsplanverfahren wurde insbesondere im Hinblick auf die Lärmsituation untersucht, ob die bestehenden Gewerbebetriebe entlang der Lagerhausstraße mit Betriebseinschränkungen aufgrund der Planung rechnen müssen. Der gewerblich verursachte Lärm von den Betrieben entlang der Lagerhausstraße ist im Rahmen der schallschutztechnischen Untersuchung des Büro FIRU Gfl mbH vom 07.11.2018 untersucht worden. Im Plangebiet sind Gewerbelärmwirkungen durch Betriebsvorgänge auf den gewerblich genutzten Flächen zwischen der Lagerhausstraße und dem Hafenbecken, durch den bestehenden C+C Großmarkt im nördlichen Geltungsbereich des vorgesehenen Bebauungsplanes sowie die aus schallschutztechnischer Sicht maximal zulässigen Fahrten auf den bestehenden Gleisanlagen entlang des Hafenbeckens zu erwarten. Konkrete Angaben zu den Betriebsvorgängen erhielt der Gutachter von den Hafentrieben trotz diesbezüglicher Nachfrage nicht. Bei den Prognoseberechnungen wurde davon ausgegangen, dass die durch die bestehenden gewerblichen Nutzungen an den nächstgelegenen bereits bestehenden schutzbedürftigen Nutzungen zulässigen Immissionsrichtwerte der TA Lärm eingehalten werden. An der geplanten</p>

Begründung zur FNP-Teiländerung Nr. 26 „Luitpoldhafen Süd“

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
		<p>ten Bebauung wurden unter Berücksichtigung der angesetzten, an der nächstgelegenen bestehenden Bebauung maximal zulässige Gewerbelärmwirkungen Beurteilungspegel prognostiziert, die sowohl am Tag als auch in der ungünstigsten Nachtstunde die im missionsrichtwerte der TA Lärm für Urbane Gebiete von 63 dB(A) am Tag und von 45 dB(A) in der Nacht einhalten. Eine Festsetzung von Maßnahmen zum Schutz vor den Gewerbelärmwirkungen war nach der fachgutachterlichen Beurteilung nicht erforderlich. Mit Einschränkungen für die bestehenden Gewerbebetriebe die durch die neu hinzutretende Planung neu entstehen ist daher prognostisch nach Auffassung des Gutachters nicht zu rechnen. Der Einwand wird daher zurückgewiesen. Änderungsbedarf für die Planung ergibt sich nicht.</p> <p><i>Der BLAW rügt enumerativ aufgezählte Belange als durch die Planung verletzt.</i></p> <p><i>Belange der Wirtschaft sind im Bauleitplan einerseits dadurch berücksichtigt, dass durch den Bebauungsplan Nr. 644 „Luitpoldhafen Süd“ die benachbarten gewerblichen Nutzungen nicht in ihrem Betrieb eingeschränkt werden. Andererseits wurde als Art der baulichen Nutzung das „Urbane Gebiet“ gemäß § 6a BauNVO gewählt, um auch innerhalb des Plangebietes gewerbliche Nutzungen realisieren zu können.</i></p> <p>Die Anforderungen des Art. 14 Abs. 1 Satz 2, Abs. 2 GG an die zulässige Inhaltsbestimmung des Eigentums werden in der Bauleitplanung durch das Abwägungsgebot erfüllt. Die Anforderungen des Abwägungsgebots setzen daher der Inhaltsbestimmung des Eigentums durch Bauleitplanung in einzelnen Beziehungen Grenzen. Dabei müssen die städtebaulich beachtlichen Allgemeinbelange umso gewichtiger sein, je stärker Festsetzungen eines Bebauungsplans die Befugnisse des Eigentümers einschränken oder gar Grundstücke von der Privatnützigkeit gänzlich ausschließen. Die Auswirkungen der Bauleitplanung auf das Grundeigentum bedürfen daher stets der Rechtfertigung durch entsprechend gewichtige Allgemeinwohlbelange. Der BLAW ist Eigentümer des 2,4 ha großen Plangrundstückteils. Er verwaltet als Landesbetrieb die im Eigentum des Landes stehenden Häfen. Die Hafenebetriebe Ludwigshafen am Rhein GmbH betreibt in dessen Auftrag den</p>



Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
		<p>Luitpoldhafen. Als öffentlich-rechtliche Körperschaft steht dem BLAW wegen des personalen Schutzzwecks des Eigentums das Grundrecht des Art. 14 GG nicht zu. Die Stadt Ludwigshafen hat die Betroffenheit des Eigentums des BLAW und die Bedeutung des Grundstücksteils für dessen Aufgabenerfüllung ebenso wie Betroffenheit der wirtschaftlichen Belange der Hafenertriebe Ludwigshafen am Rhein GmbH am Betrieb des Luitpoldhafens gesehen. Dieser Belang wird aber nicht der Vorrang vor den mit der Planung verfolgten städtebaulichen Belangen eingeräumt.</p> <p>Das Recht am eingerichteten und ausgeübten Gewerbebetrieb wurde von der Stadt gesehen. Soweit die abgebrannte Lagerhalle damit in Bezug genommen wird, wird der Gewerbebetrieb nicht mehr ausgeübt und ist auch nicht mehr eingerichtet. Soweit der ehemalige C+C Großmarkt im nordöstlichen Teil des Bebauungsplangebietes damit in Bezug genommen ist, wird dessen Betrieb durch die vorgesehene Planung nicht beeinträchtigt. Soweit mit der Planung die Zulassung auch störfähiger Nutzung ermöglicht wird, wird auch diesbezüglich auch die schallschutztechnische Stellungnahme des Büro FIRU verwiesen, wonach der Betrieb der bestehenden Gewerbebetriebe keinen Einschränkungen unterliegt, die nicht auch ohne die Planung zuvor bestanden haben. Der Einwand wird zurückgewiesen. Änderungsbedarf ergibt sich nicht.</p> <p><i>Eingewendet wird weiter der Belang einer funktionierenden Hafenwirtschaft einschließlich damit zusammenhängender Lager- und Logistikfähigkeiten.</i></p> <p>Der Luitpoldhafen hat in den vergangenen Jahren einen Strukturwandel erfahren und wird bereits seit mehreren Jahren nicht mehr von Frachtschiffen angefahren. Die umliegenden Grundstücke werden inzwischen lediglich nicht hafenauffin gewerblich genutzt. Das Verwaltungsgericht Neustadt a.d.W. kommt in seinem Urteil vom 16.09.2015 (Az. 3 K 245/15.NW) in diesem Zusammenhang zu dem Schluss, dass es sich bei den Flächen um ein „faktisches Gewerbegebiet“ im Sinne des § 8 BauNVO handelt. Gleichzeitig ist bereits auf den ehemaligen Hafengrundstücken nördlich der mittleren Drehbrücke, welche die städtische Wohnungsbaugesellschaft GAG (inklusive der Wasserfläche in diesem Bereich des Luitpoldhafens) im Jahr 2002 vom Land Rheinland-Pfalz – Wasserstraßenverwaltung – zu weiteren Entwick-</p>

**Begründung zur FNP-Teiländerung Nr. 26 „Luitpoldhafen Süd“**

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
		<p>lung und Vermarktung erworben hatte, Wohnbebauung (inklusive einer Uferkantenbebauung) realisiert worden. Von daher ist bereits seit Jahren die Nutzung des Luitpoldhafens nicht mehr uneingeschränkt möglich. Die Einwendung wird daher zurückgewiesen, weil der Verwirklichung der städtebaulichen Ziele der Vorrang eingeräumt wird.</p> <p>Aus den vorgebrachten Einwendungen ergibt sich zusammenfassend kein Änderungsbedarf für die Planung. Die Einwände werden gesehen, gewichtet und zurückgewiesen.</p>



Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung								
2.	<p style="text-align: center;"><b>Stadtplanung</b></p> <p>Eing.: 15. Okt. 2018</p> <table border="1" style="margin-left: auto; margin-right: auto;"> <tr> <td>Igb.Nr.</td> <td>4-12</td> <td>4-121</td> <td>4-123</td> </tr> <tr> <td></td> <td>4-124</td> <td>4-125</td> <td>4-126</td> </tr> </table> <p>Stadtverwaltung Ludwigshafen Dezernat IV / Bauplanung Frau Tanja Knoch Postfach 211225 67012 Ludwigshafen</p> <p>Vorab per Telefax: 504-3794 Vorab per E-Mail: tanja.knoch@ludwigshafen.de</p> <p style="text-align: right;">Durchwahl: -1 19 Sachbearbeiter: Robert Arndt Unser Zeichen: Ar</p> <p style="text-align: right;">Datum: 12.10.2018</p> <p><b>Ihr AZ.: 4-121F.Kn Bebauungsplan Nr. 644 „Luitpoldhafen-Süd“ Flächennutzungsplan 1999, 26. Teiländerung</b></p> <p>Sehr geehrte Frau Knoch, sehr geehrter Herr Trojan, sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>die Hafbetriebe Ludwigshafen am Rhein GmbH als Träger öffentlicher Belange sind gehalten, zu dem beabsichtigten Bebauungsplan „Luitpoldhafen-Süd“, Bebauungsplan Nr. 644, sowie zu der 26. Teiländerung des Flächennutzungsplans Stellung zu nehmen.</p> <p style="text-align: center;"><b>A</b> Tatsächliche Grundlagen</p> <p>In tatsächlicher Hinsicht ist anzumerken, dass hier nicht ein Grundstück durch die Teiländerung des Flächennutzungsplans und durch den Bebauungsplan umgeplant bzw. überplant werden soll.</p> <p>Wie dem Lageplan (Anlage) zu entnehmen ist, betrifft das Plangebiet nur einen sehr kleinen Anteil des gesamten Grundstücks, nämlich die Fläche auf der die Lagerhalle stand, die bei einem Brand im Jahr 2013 erheblich beschädigt wurde sowie den existierenden und fortbestehenden Großmarkt. Dieser Großmarkt existiert seit langer Zeit und wird auch fortbestehen. Es gibt keine Anhaltspunkte dafür, dass beabsichtigt ist, den Markt zu schließen und insbesondere genießt der Großmarkt Bestandsschutz. Die An- und Ablieferverkehre des Großmarktes sind bislang ebenfalls in den Planunterlagen nicht berücksichtigt. Die flächenmäßige Ausdehnung des Großmarktes, seine Anliegensbereiche sowie der Parkplätzflächen machen einen erheblichen Teil des Plangebietes (etwa 1/3) aus und stehen ebenfalls der Realisierung des Bebauungsplans langfristig entgegen.</p> <p>Es ist nicht per se ausgeschlossen eine Teiländerung eines Flächennutzungsplans und einen Bebauungsplan nur für ein Grundstück (ein Flurstück) aufzustellen, ggf. auch nur für Teile davon. Seine Grenze findet dies allerdings dort, wo augenfällig ist, dass die bestehende Situation förmlich</p>	Igb.Nr.	4-12	4-121	4-123		4-124	4-125	4-126	<p>Die mit Schreiben vom 12.10.2018 vorgebrachten Belange der Hafbetriebe Ludwigshafen am Rhein GmbH sind wortgleich bzw. identisch mit den vorgebrachten Belangen des Betriebs Landeseigene Anlagen an Wasserstraßen (BLAW).</p> <p>Daher gelten die zuvor genannten Stellungnahmen auch für die Äußerungen der Hafbetriebe Ludwigshafen am Rhein GmbH.</p>
Igb.Nr.	4-12	4-121	4-123							
	4-124	4-125	4-126							



# Begründung zur FNP-Teiländerung Nr. 26 „Luitpoldhafen Süd“

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
	<p>umgekehrt wird, und damit Gefahren für die fortbestehenden Gewerbe-, Industriebetriebe und ha- fenaffine Nutzungen bestehen.</p> <p>Das gesamte Grundstück bzw. Flurstück mit einer Gesamtgröße von 246.159 qm besteht nicht nur aus den Teilflächen, die durch die Planung unmittelbar umgeplant werden sollen, sondern auch angrenzende Flächen, die dauerhaft und fortwährend weiterhin im bisherigen Maß genutzt werden, zum Teil sogar Ausbauten bereits genehmigt sind (Hafenstraße 17). Das Grundstück bzw. Flur- stück teilt sich auf in ca. 104.000 qm Wasserflächen und 141.924 qm Landflächen, von denen et- wa 101.000 qm gewerblich-industriell genutzt werden. Die restlichen rund 40.000 qm beinhalten Verkehrsflächen (Schiene, Straße), Böschungsanteile, Gelände der Hafenverwaltung und den Ludwigshafener KanuClub.</p> <p>In diese bestehende Nutzung ragt das hier zu überplanende Gebiet dann förmlich wie ein Keil hin- ein und trägt damit die schutzwürdige Nutzung (Wohnen) in die emissionssträchtigen Nutzungen hinein. In tatsächlicher Hinsicht führt dies also zu einem Konflikt im Widerspruch zueinander ste- hender Nutzungen.</p> <p style="text-align: center;"><b>B</b> Einwendungen</p> <p style="text-align: center;"><b>I.</b> Beabsichtigte 26. Teiländerung des Flächennutzungsplans</p> <p>Hier handelt es sich nicht nur um eine Fortentwicklung des bestehenden Flächennutzungsplans, sondern um eine Umkehrung des aus den Grundsätzen und Zielen der Raumordnung entwickelten Flächennutzungsplans an dieser Stelle. Das zeigt sich schon daran, dass aus dem einheitlichen Grundstück ein recht kleiner Teil ausgeschnitten wird, der umgenutzt werden soll. Das steht mit den bisherigen Inhalten des Flächennutzungsplans in vollständigem Widerspruch. Es handelt sich gerade nicht um eine Anpassung geringfügigen Ausmaßes (z.B. von Gewerbe zu Industrie oder umgekehrt), sondern von einer Sonderbaufläche Hafen hin zu einer gehobenen Wohnnutzung mit einem geringen gewerblichen Anteil. Eine sträfliche Wohnnutzung wird also geradezu hineinge- presst in die Hafennutzung samt ihrer Logistik und des Umschlags.</p> <p>1. Höherrangiges Recht: a) LEP IV</p> <p>Bereits auf Ebene des Landesentwicklungsprogramms IV für das Land Rheinland-Pfalz wird aus- geführt, dass das bestehende Angebot an Gewerbe- und Industrieflächen vorrangig genutzt wer- den soll (GSZ; Ziffer 3.2 LEP IV). Dies geht dann aber nicht, wenn bestehende Angebote an Ge- werbe- und Industrieflächen statt vorrangig zu nutzen, zurückgedrängt werden, um an deren Stelle im Industrie- und Gewerbebereich Wohnbau anzusiedeln. Nicht ohne Grund wird in der Begrün- dung und Erläuterung ausgeführt, dass ein effizienter Umgang mit bereits verfügbaren Flächen erforderlich ist, und gewerblich-industrielle Entwicklung auf die gesicherten Industrie- und Gewer-</p>	



Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
	<p>begebiete sowie Brachflächen zu konzentrieren sein soll. Genau dies wird aber konkretisiert, wenn eine bestehende Industrie- und Gewerbefläche nicht weiter genutzt werden sollen darf</p> <p>b) <u>Einheitlicher Regionalplan für die Metropolregion Rhein-Neckar</u></p> <p>Nach Ziffer 4.1 der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 644 „Luitpoldhafen-Süd“ (Entwurf) ist ausgeführt, dass Grundsätze der Regional- und Landesplanung nicht infrage gestellt werden würden. Entsprechend ist in Ziffer 4.1 des Erläuterungsberichts zur Flächennutzungsplan-Teiländerung Nr. 26 „Luitpoldhafen-Süd“ ebenfalls ausgeführt, dass die Planung mit Grundsätzen und Zielen der Regional- und Landesplanung vereinbar sein soll.</p> <p>Insbesondere der Regionalplan für die Region Rhein-Neckar bestimmt jedoch, dass bestehende Standorte für Industrie und Gewerbe und auch für die Häfen und hafennahen Nutzungen zu sichern sind. Im Einzelnen:</p> <p>In Ziffer 1.5.1.2 ist bestimmt, dass zusätzliche gewerbliche Bauflächen an bestehende Bebauung anknüpfen sollen, womit bestehende gewerbliche Nutzung gemeint ist. Dem Grundsatz der Raumordnung läuft zuwider, wenn an bestehende Gewerbeflächen Wohnnutzung angrenzt, die die Entwicklungsmöglichkeiten (Ziffer 1.5.1.1) beschränkt.</p> <p>Ziel der Raumordnung ist aber neben der Bestandssicherung und Weiterentwicklung vorhandener Betriebe (Ziffer 1.5.2.2) zugleich die Eigenentwicklung, die eben an bestehende Gewerbe angeschlossen soll (Ziffer 1.5.2.1), um so die Ansiedlung von Betrieben zu bündeln.</p> <p>Auf Ebene der Regionalplanung ist ebenfalls bereits zu berücksichtigen, dass bestehende Verkehrswege, die bereits bestimmten Zwecken dienen, aufrechterhalten bleiben, um die Infrastruktur zu stärken. Das Verkehrssystem soll deswegen so gestaltet sein, dass es zur Stärkung und Weiterentwicklung der Region beiträgt. Dies gelingt aber nur, wenn bestehende Verkehrsachsen, insbesondere für den Güterkraftverkehr und den Schienenverkehr so erhalten und orientiert bleiben, dass diese zu den wasserseitigen Umschlagsanlagen führen. Ein Zurückdrängen von gewerblich bzw. industriell genutzten Lager- und Logistikflächen führt nicht zu einer Stärkung kurzer Verkehrswege, sondern schafft Verkehrsprobleme. Würde die hiesige Fläche umgeplant werden hin zu erheblicher Wohnnutzung, müsste die dadurch entfallende Fläche für Lagerung und Logistik anderorts angesiedelt werden, was zusätzliche Verkehrsströme in Richtung der wasserseitigen Umschlagsanlagen zur Folge hat und überdies die bestehenden Trassenführung (Schiene und Straße) schwächt (vgl. insbesondere Ziffern 3.1.1 ff. des Regionalplans), da andernorts angesiedelte Betriebe längere Wege in Richtung der Umschlagsanlagen nehmen müssen, statt der kurzen Wege von bisherigen Lagerflächen zu (wasserseitigen) Umschlagsanlagen, insbesondere hat deswegen der Erhalt und Ausbau z. B. des Schienenverkehrs Vorrang vor dem Straßenverkehr und der Erhalt und Ausbau hat Vorrang vor dem Neubau (vgl. Ziffern 3.1.1.4 ff. des Regionalplans).</p> <p>Insbesondere wird hier aber außer Acht gelassen, dass Straße, Schiene und Binnenwasserstraße und ihre jeweiligen Schmittstellen ausgebaut und aufeinander abgestimmt werden sollen (Ziffern 3.1.5.1 folgend des Regionalplans). Daher heißt es gerade in Ziffer 3.1.5.2 des Regionalplans, dass bei konkurrierenden Nutzungsansprüchen den logistikaffinen Nutzungen der dafür notwendige Raum beigemessen werden soll. Hierzu wird ausdrücklich der Hafenstandort Ludwigshafen am Rhein aufgeführt. In der nachfolgenden Ziffer 3.1.5.4 heißt es ausdrücklich, dass die Häfen in der</p>	

# Begründung zur FNP-Teiländerung Nr. 26 „Luitpoldhafen Süd“

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
	<p>Metropolregion, hierzu gehören auch die Häfen in Ludwigshafen und damit der Luitpoldhafen, in-standgehalten und ausgebaut werden sollen. Dies ist nicht möglich, wenn statt einer Instandhaltung und eines Ausbaus Wohnbauflächen errichtet werden.</p> <p>2. <u>Erforderlichkeit</u></p> <p>Der derzeit gültige Flächennutzungsplan sieht vor, dass eine „Sonderbaufläche Häfen“ ausgewiesen ist. Daher ist auf der einen Seite auf den Gebietserhaltungsanspruch hinzuweisen. Auf der anderen Seite ist hier keine bloße Anpassung des Flächennutzungsplans beabsichtigt, sondern Änderung des Flächennutzungsplans und Aufstellung des Bebauungsplans stellen gerade einer Entwicklung der Hafenfächchen entgegen. Mit dem Zulassen von Wohnbebauung wird das Gegenteil der Hafenfächchen entgegengesetzt. Ein Bebauungsplan mit einhergehender Anteil der bisher zulässigen Art der Nutzung geplant. Ein Bebauungsplan mit einhergehender Änderung des Flächennutzungsplans steht daher nicht nur mit den Grundsätzen der Raumordnung nicht im Einklang, sondern es fehlt eine Auseinandersetzung, warum gerade nur eine Erforderlichkeit für die Teilfläche bestehen soll. Das Gebiet „Luitpoldhafen“ ist Bestandteil des Hafens Ludwigshafen am Rhein (vgl. Staatsanzeiger Rheinland-Pfalz vom 08.11.1976, Nr. 43). Seit über 100 Jahren ist dieser Teil als Hafen angelegt und wurde als Hafen und mit hafentypischen Lager- und Logistikeinrichtungen benutzt, dies sogar im mittlerweile modernen kombinierten Verkehr (Schiene, Wasser, Straße). Ein städtebauliches Konzept ist daher nicht erkennbar, was ebenfalls daher die Erforderlichkeit entgegensteht. Dies gilt insbesondere auch deswegen, da der Bebauungsplan und das Gesamtgrundstück im vorliegenden Fall gerade zu zerschneiden wird. Wie von der Stadt selber ausgetümt wird, wird nur ein Teil des Grundstücks der Eigentümerin und der Hafenbetriebe Ludwigshafen am Rhein GmbH durch den Bebauungsplan überplant und wird mit der Teiländerung des Flächennutzungsplans betroffen, dies jedoch in einem sich einheitlich darstellenden Gebiet nämlich südlich der Brücke, letztlich bis zum Kaiserwerthafen, nämlich dem Sondergebiet Hafen. Eine Sondergebietsfremde Nutzung wird hier gerade zu hineingezwängt in die bestehende Sondergebietsnutzung, ohne dass es hierfür einen städtebaulichen Grund gibt, mit Ausnahme der Auslieferung der Stadtspitze in der Presse im Anschluss an das Brandereignis mit der Aussage, dass man schon dafür Sorge tragen werde, dass dort nie wieder eine industrielle Nutzung hinkomme.</p>	
	<p>Es handelt sich daher bei der beabsichtigten Änderung des Flächennutzungsplans nicht um eine Anpassung an geänderte Entwicklungen, sondern um eine Beeinträchtigung der städtebaulichen Entwicklung und eine Umkehrung des aus den Grundsätzen und Zielen der Raumordnung entwickelten Flächennutzungsplans an dieser Stelle. Dies zeigt sich schon daran, dass aus dem einheitlichen Grundstück ein recht kleiner Teil ausgeschnitten wird, der umgenutzt werden soll. Dies handelt mit dem bisherigen Inhalt des Flächennutzungsplans in vollständigem Widerspruch. Es handelt sich nicht um eine Anpassung geringfügigen Ausmaßes (z. B. von Gewerbe zu Industrie oder umgekehrt), sondern von einer Sonderbaufläche Häfen hin zu einer auch Wohnnutzung. Durch das Hineinpressen einer störanfälligen Nutzung in eine bestehende Hafennutzung samt ihrer industriellen, gewerblich und hafentypischen Nutzungen durch Logistik und Umschlag wird also dies ad absurdum geführt.</p>	



Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
	<p>3. <u>Grundsatz der Konfliktbewältigung</u></p> <p>a)</p> <p>An dieser Stelle sei wegen der Hineinplanung einer störanfälligen Wohnnutzung in eine bestehende Nutzung auf das Optimierungsgebot des § 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz hingewiesen.</p> <p>Schon auf raumordnerischer Ebene, erst recht aber in der Flächennutzungsplanung und spätestens bei dem Bebauungsplan sind Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen so weit wie möglich vermieden werden. Es bedarf daher besonderer Anstrengungen, angrenzende Flächen und deren geplanten Nutzungen, die sich nicht nur beeinträchtigen, sondern geradezu ausschließen, zu gestalten. Vor der Abwägung gehört hierbei schon die Optimierung der planerischen Situation. Daher ist das Optimierungsgebot des § 50 BImSchG der eigentlichen Abwägung vorgeschaltet und lenkt die Abwägung bzw. gibt die Richtung vor.</p> <p>Sollen im Rahmen der Flächennutzungsplanung und der Aufstellung des Bebauungsplans wenig verträgliche Nutzungen nebeneinander geplant werden, so kommt es bereits vor der Abwägung auf die Gewichtung der Belange an und deren Zuordnung, weil eben vom Regelfall der verträglichen Nutzungsarten zueinander abgewichen werden soll. Wir hatten zudem nicht nur wenig verträgliche Nutzungen nebeneinander geplant, sondern diese auch noch in äußerst geringen Abständen (hier sogar auf dem gleichen Grundstück), so ist dann Augenmerk darauf besonders zu richten, wie die Situation zu optimieren ist, ggf. durch Vermeidung des Hineinplanens störanfälliger Nutzungen. Erst in der später folgenden Abwägung sind also gleich mehrere Hürden zu überwinden. So bedarf es eines besonderen Begründungsaufwandes – der hier nicht erkennbar ist –, warum in eine solche Situation Wohnnutzung hineingeplant wird, zum anderen, warum diese Nutzungen in dieser Konstellation mit so geringen Abständen geplant werden und die bisherige Nutzung nicht beibehalten wird.</p> <p>Geplante Nutzungen und vorhandene Nutzungen sind dabei so zu planen, dass schädliche Umwelteinwirkungen für die heranrückende Wohnbebauung soweit wie möglich vermieden werden. Dies ist mit der hier vorliegenden Planung ausgeschlossen.</p> <p>Insbesondere ist aber auf die Belange des Bestandsschutzes nicht nur als Ausprägung des Eigentumschutzes, sondern auch auf den fortwirkenden bzw. nachwirkenden Bestandsschutz zu weisen, der ebenfalls im Wege steht. Hinzu kommt, dass dies auch bei dem Gesichtspunkt der verträglichen Flächenzuordnung zu berücksichtigen ist. Hiermit sind nicht nur die unmittelbar angrenzenden Nutzungen gemeint, sondern alle „nahen“ Nutzungen, die sich nachteilig auf eine Wohnnutzung an dieser Stelle auswirken können bzw. von denen die Wohnnutzung nachteilig betroffen sein kann.</p> <p>b)</p> <p>Hieraus resultiert ein weiterer Problemerkis, nämlich der Grundsatz der Konfliktbewältigungen im engeren Sinne. Soweit eine planerische Hoheit und Gestaltungsfreiheit angenommen werden kann, so stellt das Optimierungsgebot eine konkrete Ausgestaltung des ohnehin geltenden allgemeinen Grundsatzes der Konfliktbewältigung dar. Der Grundsatz der Konfliktbewältigung besagt, dass unverträgliche Nutzungen möglichst zu trennen sind. Sind Sie nicht zu trennen, so ist in zweiter Linie ein dann drohender oder bereits bestehender Nutzungskonflikt möglichst frühzeitig zu bewältigen. Hier wird jedoch ein Konflikt durch die Planung nicht bewältigt, sondern heraufbe-</p>	

# Begründung zur FNP-Teiländerung Nr. 26 „Luitpoldhafen Süd“

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
	<p>schworen und verstärkt. Entsteht durch die Planung einer Stadt eine Situation, durch die Gebiete unterschiedlicher Schutzwürdigkeit aufeinander treffen, so führt dies nicht nur möglicherweise zu einer Pflichtigkeit dessen, der Belastungen verbreitet, sondern auch eine Pflichtigkeit für den, der sich in eine solche Situation hineinbegeben muss. Eine Vorbelastung derart, wie sie in hiesigem Gebiet vorhanden ist, führt zu einer Duldungspflicht derer, die sich im sicheren Wissen um die Vorbelastung in der Nähe solcher Quellen ansiedeln. Dies betrifft nicht nur Lärm, Staub, Erschütterungen und sonstige Emissionen. Es betrifft auch die sonst damit einhergehenden Beeinträchtigungen, die sich im Angesicht eines Industrie-, Gewerbebetriebes und eines Sondergebietscharakter im Übrigen stellen. Daher muss eine grundsätzlich planungsrechtliche Absicherung erfolgen. Das bedeutet, dass im konkreten Fall insbesondere auch bei den abzuwägenden Belangen intensive Prüfungen voranzustellen sind, wie die vorhandene Nutzung geschützt und weiterhin ermöglicht wird. Dies fehlt vollständig.</p> <p>Es bedarf ausreichender Begründung, warum daher diese Situation so gestaltet wird. Insbesondere darf eine Konfliktbewältigung nicht darauf ausgerichtet sein, vorhandene Nutzungen unmöglich zu machen und bestehende Betriebe einzuschränken, wenn und soweit diese Bestandsschutz genießen.</p> <p>4. „Alternativprüfung“</p> <p>In diesem Rahmen ist letztlich eine Alternativprüfung abwägungsrelevant. Eine gedachte Nullvariante würde nämlich dazu führen, dass gar kein städtebauliches Erfordernis für diesen Bebauungsplan besteht, da nämlich sämtliche durch den Bebauungsplan und die geplante Änderung des Flächennutzungsplans bereits angelegten Konflikte nicht eintreten würden und etwaig bestehende Konflikte bauaufsichtsrrechtlich bereits bewältigt wurden und werden können. Dies würde sogar ohne bauplanungsrechtliche Änderungen gehen, sodass die Nullvariante mit weniger Beeinträchtigungen und Einschränkungen für bestehende Nutzungen einher geht. Eine planungsrechtliche Nullvariante würde also zu einer Wiederbebaubarkeit der Fläche führen und weniger einschneidend in die Rechte des Eigentümers, der Hafenebetriebe Ludwigshafen am Rhein GmbH und der angrenzenden Nutzungen einhergehen</p> <p>II.</p> <p><u>Einwendungen und Bedenken gegen den beabsichtigten Bebauungsplan</u></p> <p>Hinsichtlich der Einwendungen und Bedenken in raumordnungsrechtlicher Sicht darf oben auf die Ziffern I. 1. lit. a) und b) verwiesen werden. Dies gilt entsprechend für den beabsichtigten Bebauungsplan und dessen abwägungserhebliche Belange.</p> <p>1. <u>Erforderlichkeit</u></p> <p>a) Hier darf zunächst verwiesen werden auf die bereits oben getätigten Ausführungen zur Erforderlichkeit. Ergänzend wie folgt</p>	



Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
	<p>Dem beabsichtigten Bebauungsplan fehlt die Erforderlichkeit im Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB. Das Erfordernis einer geordneten städtebaulichen Entwicklung fehlt einem Bebauungsplan, nämlich schon dann, wenn der Bebauungsplan auf absehbare Zeit nicht realisiert werden kann. Zwar genügt es für eine Erforderlichkeit einer Planung bereits, wenn diese nach der städteplanerischen Konzeption der Gemeinde erforderlich erscheint. Umgekehrt fehlt es jedoch dann daran, wenn die Verwirklichung einer Planung nachhaltig nicht möglich ist. Im Fall des beabsichtigten Bebauungsplans Nr. 644 wird ein erheblicher Teil des Plangebietes und ein Teil des Grundstücks weiterhin als Handelsbetrieb genutzt und auch weiterhin und langfristig genutzt werden. Es ist weder beabsichtigt noch geplant, die bestehende Handelsnutzung aufzugeben oder sonst eine Umnutzung herbeizuführen.</p> <p>Die weitere Fläche, die im Geltungsbereich des Bebauungsplans liegen soll, wird ebenfalls auf absehbare Zeit nicht der von der Stadt geplanten Nutzung zugeführt werden können. Zum einen gibt es eine Baugenehmigung für die im Juni 2013 durch ein Brandereignis zu Schaden gekommene Halle, deren baulichen Reste, insbesondere die für den Bestand und die Standsicherheit einer großräumigen Lagerhalle baulich maßgebende Bodenplatte, weiterhin vorhanden sind.</p> <p>Zum anderen wurde aber festgestellt, dass die Versagung der Genehmigung der Wiedererrichtung der abgebrannten Lagerhalle durch die Stadt Ludwigshafen rechtswidrig gewesen ist. Aus haftungspolitischen Gründen, wie auch aus dem Gesellschaftszweck der Hafenbetriebe Ludwigshafen GmbH heraus sowie der Pflicht des Betreibers Landeseigener Anlagen an Wasserstraßen folgend, muss schon aus haushaltsrechtlichen Gründen eine Wiedererrichtung der Lagerhalle weiterverfolgt werden und jede andere als eine hafentafine gewerblich-industrielle oder Logistiknutzung scheidet aus.</p> <p>Hinzu kommt, dass auch das OVG Rheinland-Pfalz und dem folgend das Bundesverwaltungsgericht ausgesprochen haben, dass als die nähere Umgebung prägend die Lagerhalle weiter, hinzu-zudenken ist“. Auch dies spricht gegen die städtebauliche Erforderlichkeit, insbesondere einer wohnlichen Nutzung.</p> <p>Weiterhin ist anzumerken, dass zumindest in einer der Varianten, dies zwar nur als bedingte Festsetzung, aber gleichwohl vorhanden, die Schienenstränge überplant werden. Ein Beseitigen der Schienenstränge ist mit Blick auf die künftig weiterhin beabsichtigte Nutzung für den Güterumschlag jedoch weder vorgesehen noch beabsichtigt und steht daher ebenso der Realisierbarkeit des Bebauungsplans auf unabsehbare Zeit entgegen. Eine Entwidmung des Schienenstranges gibt es ebenso wenig wie eine Entwidmung des Hafengeländes.</p> <p>Weiterhin steht der Realisierung des Bebauungsplans und damit der Erforderlichkeit entgegen, dass etwa 1/3 des Plangebietes von einem bestehenden Großmarkt, dessen Andienungsflächen und den Parkplatzflächen bebaut sind und genutzt werden. Auch zukünftig werden diese entsprechend genutzt werden. Der Großmarkt genießt Bestandsschutz und damit ist auch dieser Bereich des Plangebietes langfristig nicht nach den Wünschen der Stadt bebaubar, was der Erforderlichkeit des Bebauungsplans entgegensteht.</p> <p>b)</p> <p>Dem Bebauungsplan fehlt aber auch deswegen die Erforderlichkeit, weil diese Planung erkennbar und einzig darauf zielt, die Wiedererrichtung einer Lagerhalle zu verhindern, und unter dem Deckmantel nun urbanes Wohnen geplant wird. Die angeführten Gründe, dass vorherige Interessenten</p>	

# Begründung zur FNP-Teiländerung Nr. 26 „Luitpoldhafen Süd“

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
	<p>ihre Vorhaben dort nicht realisieren wollten, lag überdies an der fehlenden Bereitschaft der hiesigen planenden Gemeinde.</p> <p>Diese hat letztlich keinen Hehl daraus gemacht, dass sie seit jeher beabsichtigte, dort Wohnen zu etablieren statt der bisherigen Nutzung. Einer bloßen Verinderungsplanung fehlt aber in jedem Falle die städtebauliche Erforderlichkeit.</p> <p>2. <u>Gebietserhaltungsanspruch</u></p> <p>Sowohl der Eigentümerin, BLAW, wie auch den Hafenbetriebeben Ludwigshafen am Rhein GmbH steht überdies der sogenannte Gebietserhaltungsanspruch zur Seite</p> <p>Dies gilt insbesondere vor dem Hintergrund, dass nur ein kleines Teilstück eines Gesamtgrundstücks hier bauplanungsrechtlich so überplant wird, dass die zusätzliche Bebauung des überplanten Gebietes keilförmig in das bestehende Gebiet und den bestehenden Grundstückscharakter hineinragt. Eine zur Schwantthalerstraße hin bestehende Handelsnutzung steht den Festsetzungen des Bebauungsplans ebenso entgegen, wie die übrige umgebende Nutzung entlang der Hafensstraße auf der Straßenseite des Plangebietes sowie auf der anderen wassersseitigen Seite des Luitpoldhafenbeckens hin.</p> <p>3. <u>Grundsatz der Konfliktbewältigung und Optimierungsgebot (§ 50 BImSchG)</u></p> <p>Hier gilt das Gleiche, wie oben bereits zur Änderung des Flächennutzungsplans ausgeführt. Hierauf wird verwiesen.</p> <p>4. <u>Eigentum</u></p> <p>Selbstverständlich sind Eigentum des Eigentümers, BLAW, genauso tangiert wie eigentumsähnliche Belange und Interessen der Hafenbetriebe Ludwigshafen am Rhein GmbH als Pächterin und Verwalterin des Grundstücks. Die Zerschneidung eines einheitlich bestehenden Grundstücks, um vom Eigentümer nicht gewollte und nicht beabsichtigte Nutzungen hineinzuopressen, tangiert das Eigentum in seiner nahezu stärksten Form, weil der Eigentümer nicht nach seinem Belieben verfahren kann und andere von jeder Einwirkung ausschließen darf (vgl. § 903 BGB).</p> <p>Es kommt einer Entziehung des Eigentums nahe, wenn nicht nur gegen den Willen des Grundstücksinhabers und dem Willen der Pächterin auch die angrenzenden Flächen des gleichen Grundstücks dadurch tangiert werden, dass dem Eigentümer und der Pächterin und Verwalterin Wohnnutzung aufgezwungen wird. Sie ist in ihrer eigenen wirtschaftlichen Entwicklung und damit ihrem Eigentum erheblich verletzt.</p>	



Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
5	<p><u>Gebot der Rücksichtnahme</u></p> <p>Wie der Gebieteerhaltungsanspruch ist in gleicher Weise auch das Gebot der Rücksichtnahme zu berücksichtigen. Nicht nur bei dem konkreten Vorhaben ist das Gebot der Rücksichtnahme zu berücksichtigen, sondern auch dann schon bei der Bauleitplanung, wenn der Inhalt der Planung und die (verfassungsrechtlichen) Schranken durch die Berücksichtigung des Grundsatzes der Verhältnismäßigkeit dazu führen, dass im konkreten Fall eine Nutzung, welche die bestehenden ausschließt und die bestehenden erheblich stört, dem Rücksichtnahmegebot zuwiderlaufen muss. Dann muss aber schon auf Planungsebene, wie auch der Grundsatz der Konfliktbewältigung dazu führen, dass nicht schon das Bauplanungsrecht etwas zulässt, was gegen das Gebot der Rücksichtnahme verstoßen würde.</p> <p>Das schließt eine Planungsgestaltung eines Gebietes nicht aus, findet seine Grenzen aber dort, wo die neue Planung zulässige Nutzungen beschränkt. Hier ist nicht einmal mehr eine heranrückende Wohnbebauung gegeben, der bauplanungsrechtlich Rechnung zu tragen wäre, sondern es soll sogar eine bestehende Nutzung mit Wohnnutzung umgenutzt werden. Die gesamte Planungsintention verstärkt daher den Anschein, dass die durch ein Brandereignis unvorhergesehene eingetretene Situation bei sich bietender Gelegenheit genutzt werden soll, um mittels eines singulären, lediglich einen kleinen Teil eines Grundstücks betreffenden Bebauungsplans die Nutzungsart insgesamt und grundsätzlich in Frage zu stellen, um so schrittweise das gesamte Gebiet in ein durchgängiges Wohngebiet umzuwandeln.</p>	
6	<p><u>Weitere Belange</u></p> <p>a) <u>Belange der Wirtschaft</u></p> <p>Die Belange der Wirtschaft sind ohnehin zu berücksichtigen (§ 1 Abs. 6 Nr. 8 a BauGB). In diesem Falle ist dies aber besonders hervorzuheben. Die Eigentümerin (BLAW) und die Verpächterin und Verwaltern (Hafenbetriebe Ludwigshafen am Rhein GmbH) sind Teil der Wirtschaft auf der einen Seite und stellen der Wirtschaft im Übrigen die Flächen zur Verfügung. Es sind also auch Belange der hiesigen Einwohner.</p> <p>Insbesondere ist dies deswegen relevant, weil die Wohnnutzer der von der Hafenstraße aus gegenüberliegenden Straßenseite bereits gegen sämtliche, in der Zeitung angedeuteten Bauvorhaben Bedenken angemeldet haben. Festgehalten werden muss daher, dass gegen bestehende Nutzungen, insbesondere entlang der Hafenstraße außerhalb des Planbereichs, Belange der Wirtschaft berührt sind. Hierbei ist nicht gemeint das Verhältnis zwischen bestehender industrieller/gewerblicher Nutzung auf der einen Seite der Hafenstraße und Wohnnutzung auf der anderen Seite der Hafenstraße. Es geht um die Belange der Wirtschaft, wenn zusätzliche Wohnnutzung im Plangebiet heranrückt.</p> <p>b) <u>Eigentumschutz</u></p> <p>Neben dem Eigentum des BLAW und den eigentumsähnlichen Belangen der Verpächterin und Verwaltern, Hafenbetriebe Ludwigshafen am Rhein GmbH, sind auch Eigentum und eigentumsähnliche Positionen zu berücksichtigen, welche die Industrie- und Gewerbeunternehmen im Hafenbereich des Luitpoldhafens betreffen</p>	

# Begründung zur FNP-Teiländerung Nr. 26 „Luitpoldhafen Süd“


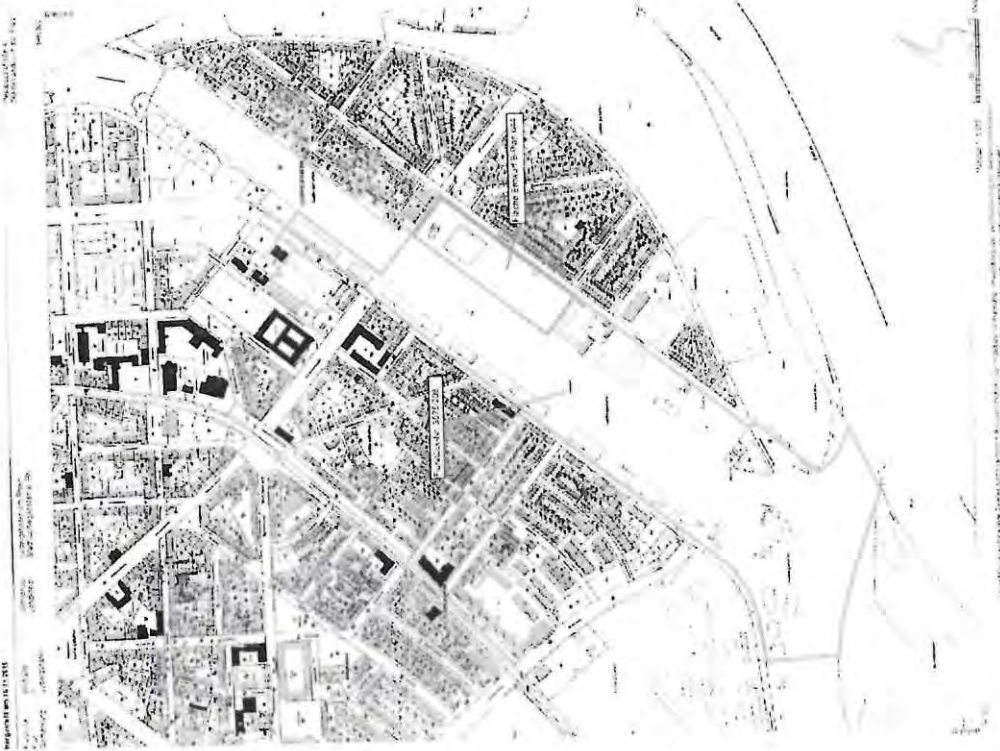
Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
	<p>c) <u>Recht am eingerichteten und ausgeübten Gewerbebetrieb als besondere Ausprägung des Eigentumserschutzes</u></p> <p>Zu dem oben angesprochenen Eigentumschutz gehört dann auch das Recht am eingerichteten und ausgeübten Gewerbebetrieb, das weiter eingeschränkt wird, wenn Wohnnutzung, also schutzwürdige Nutzung, in ein bestehendes Gewerbe- bzw Industriegebiet in einem Sondergebiet Hafen hinzutritt.</p> <p>d) <u>Bestandsschutz</u></p> <p>Gleichfalls ist dies zu berücksichtigen als Bestandsschutz für die bestehenden Unternehmen, wozu im Übrigen auch BLAW als Eigentümer und Hafenbetriebe Ludwigshafen am Rhein GmbH als Verpächtern und Verwaltern gehören, insoweit gerade für die hier zu überplanenden Flächen.</p> <p>Insoweit sei auf die prägende Fortwirkung der wieder zu errichtenden Lagerhalle hingewiesen, wie dies auch das OVG Rheinland-Pfalz und das Bundesverwaltungsgericht getan haben.</p> <p>e) <u>Funktionierende Hafenwirtschaft, einschließlich damit zusammenhängender Lager- und Logistikaktivitäten</u></p> <p>Zu den zu berücksichtigenden Belangen gehören auch die Belange der funktionierenden Hafenwirtschaft einschließlich der damit zusammenhängenden Lager- und Logistikaktivitäten, nicht nur im Luitpoldhafen, sondern insgesamt in den Hafentflächen im Gebiet der Stadt Ludwigshafen, die tangiert werden, wenn keilförmig Wohnbebauung in das bestehende Gebiet (Luitpoldhafen-Süd) hineingeplant wird.</p> <p>f) <u>Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen</u></p> <p>Die Erhaltung, die Sicherung und die Schaffung von Arbeitsplätzen sind ebenfalls gewichtige und zu berücksichtigende Belange (§ 1 Abs. 6 Nr. 8 Buchstabe c) BauGB)</p> <p>iii.</p> <p>Zusammenfassend sei also darauf hingewiesen, dass die geltende bauplanungsrechtliche Einstufung der vorgesehenen Bebauungsplanung entgegensteht, das zu überplanende Gebiet weiterhin nicht nur als Sondergebiet Hafen ausgewiesen ist, sondern auch so benutzt wird und dabei auch der fortwirkende Schutz der wieder zu errichtenden Lagerhalle zu berücksichtigen ist. Eine Planung wie die vorliegende steht diesen Zwecken entgegen und würde die um das Plangebiet herum umliegenden, gleichfalls auf demselben Grundstück liegenden Nutzungen erheblich beeinträchtigen.</p> <p>Durchaus kritisch und den Belangen entgegenstehend ist auch die Atomisierung des Grundstücks der Einwerdnerinnen bzw. der Hafenbetriebe Ludwigshafen am Rhein GmbH und des BLAW. Zwar ist es möglich, einen Bebauungsplan für eng umgrenzte Flächen, ggf. sogar einzelne Grundstücke auszustellen.</p>	



# Begründung zur FNP-Teiländerung Nr. 26 „Luitpoldhafen Süd“

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
	<p>Dies wird jedoch dann missbräuchlich, wenn wie im vorliegenden Fall aus einem bestehenden Grundstück ein kleiner Teil „herausgeschnitten“ wird, um ihn entgegen des Willens des Trägers öffentlicher Belange, der Eigentümerin und der Hafensbetreiberin einer Wohnnutzung zuzuführen, die in einem Gebiet wie diesem schlicht nichts zu suchen hat.</p> <p>Was den Untersuchungsumfang anbelangt, der die verschiedenen Einwirkungen betrifft, verweisen wir auf die bisherigen Stellungnahmen, insbesondere aber Besprechungen und Erörterungen mit Ihrem Haus. Es handelt sich um ein Sondergebiet Hafen und gewerblich-industriell genutzte Flächen, die zukünftig genau so weitergenutzt werden sollen, so dass nach unserem Dafürhalten von den nach den Fachgesetzen und dem untergesetzlichen Regelungswerk erforderlichen zulässigen Ausmaßen auszugehen ist, die auf das Plangebiet einwirken können. Nach unserem Dafürhalten ist auch der nachwirkende Schutz der Lagerhalle, die nun überplant werden soll, ebenso zu berücksichtigen, wie natürlich der Großmarkt im Plangebiet.</p> <p>Für Rückfragen stehen wir Ihnen selbstverständlich jederzeit gerne zur Verfügung.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen</p> <p>Franz J. Reindl</p> <p>ppa Robert Arndt</p> <p>Anlage: Lageplan Luitpoldhafen</p>	

**Begründung zur FNP-Teiländerung Nr. 26 „Luitpoldhafen Süd“**

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
	<p data-bbox="274 1621 316 1921">Auszug aus den Geobasisinformationen Legenschaftsbereich</p> <p data-bbox="261 1173 316 1317"> Rheinland-Flur Kartographie &amp; Vermessung</p>  <p data-bbox="1331 1173 1362 1774">Merkblatt: Die Geobasisinformationen sind als Grundlage für die Planung und Ausführung von Bauprojekten zu verwenden. Die Informationen sind nicht für die Haftung für Schäden verantwortlich zu machen. Die Informationen sind als Orientierungshilfe zu verwenden. Die Informationen sind nicht für die Haftung für Schäden verantwortlich zu machen. Die Informationen sind als Orientierungshilfe zu verwenden.</p>	



Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
3.	<p style="text-align: center;"><b>IHK Pfalz</b></p> <p>Stadtwahlkreis 4 „Eifel-Ludwigshafen“</p> <p>Stadtverwaltung Ludwigshafen                  Stadtplanung                  Frau Tanja Knoch                  Postfach 21 12 25                  67012 Ludwigshafen</p> <p style="text-align: right;">19. Oktober 2018                  Malin Handrick                  Standortpolitik                  Tel. 0621 5904-1520                  Fax 0621 5904-1504                  malin.handrick@plafz.ihk24.de                  www.plafz.ihk24.de</p> <p>Ihr Schreiben vom 19.09.2018;</p> <p><b>26. Teiländerung des Flächennutzungsplanes'99 – „Luitpoldhafen Süd“ und Bebauungsplan Nr. 644 „Luitpoldhafen Süd“ Ludwigshafen Süd</b>                  Hier: Frühzeitige Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB)</p> <p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>haben Sie verbindlichen Dank für die Beteiligung der IHK Pfalz am Planverfahren 26 „Teiländerung des Flächennutzungsplanes'99 sowie des Bebauungsplanes Nr. 644 „Luitpoldhafen Süd“ in Ludwigshafen Süd. Zudem möchten wir uns hiermit für die Gewährung der Fristverlängerung bis zum 19.10.2018 bedanken.</p> <p>Wie aus den uns vorliegenden Planungsunterlagen hervorgeht, ist auf dem Plangebiet „Luitpoldhafen Süd“ vorgesehen, gemäß § 6a BauNVO ein Urbanes Gebiet festzusetzen. Da der Flächennutzungsplan im Bereich des Geltungsbereichs ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Hafen“ darstellt, wird parallel zum Bebauungsplanverfahren auch das Verfahren zur Teiländerung des Flächennutzungsplans'99 durchgeführt.</p> <p>Das Urbane Gebiet sieht im nördlichen Bereich insbesondere Wohnbebauung vor. Der südliche Bereich soll auch für Nicht-Wohnnutzungen zur Verfügung stehen. Diese sind aber dann nur im Rahmen der engen Vorgaben eines „Urbanen Gebietes“ möglich. Dieses sieht insbesondere in den Abend- und Nachtstunden niedrige Lärmschwellen vor, die viele gewerbliche Nutzungen ausschließen und besonders Konflikte mit umliegenden Unternehmen provozieren können.</p> <p>Ursprünglich bestand bei der Entwicklung der Parkinsel ein Konsens zwischen allen Beteiligten und Betroffenen, dass das Baugebiet nördlich des Luitpoldhafens und dem Schwanthaler südlich liegende jetzige Plangebiet (Luitpoldhafen-Süd) sollte weiterhin gewerblich genutzt werden. Dieser Konsens war die Basis für die IHK Pfalz und viele benachbarte Unternehmen, der Entwicklung auf der Parkinsel zuzustimmen. Dieser Konsens wird mit der Etablierung eines „Urbanen Gebietes“ im Plangebiet, das nur sehr eingeschränkt gewerbliche Nutzungen zulässt, die für die Gesamtumgebung bisher nicht prägend sind, seitens der Stadt Ludwigshafen verlassen.</p>	<p>Bereits heute unterliegen die am Luitpold- und Kaiserwörthhafen ansässigen Betriebe betrieblichen Einschränkungen, da in unmittelbarer Nachbarschaft Wohnnutzungen (Qualität WA und MI) in beträchtlichem Umfang vorhanden sind. Von daher führt das neu ausgewiesene Urbane Gebiet nicht zu Einschränkungen, denn die MI-Immissionswerte für den Nachtzeitraum sind bereits heute einzuhalten. Daher ändern sich die Nutzungsmöglichkeiten außerhalb des Plangebietes nicht.</p> <p>Grundsätzlich bedeutete der Großbrand im Jahr 2013, bei dem ein Großteil der bisher vorhandenen Logistikknutzung im Luitpoldhafen vollständig zerstört wurde, eine neue bzw. veränderte Ausgangssituation für künftige Entwicklungen auf der Parkinsel.</p> <p>So wurden in der Vergangenheit intensive Abstimmungsgespräche mit den Hafenbetrieben geführt. Aufgrund des Wunsches, eine gewerbliche Entwicklung und wirtschaftlichere Verwertung der brachgefallenen Fläche durch die Hafenbetriebe zu ermöglichen, wurden die Ziele der Planung durch Beschluss des Stadtrates am 06.07.2015 fortgeschrieben. Danach sollte diese Fläche hin zu einer überwiegend gewerblichen bzw. in einem Teilbereich gemischten Nutzung entwickelt werden, um dort u. a. auch eine Büro- / Verwaltungsnutzung (zunächst Polizeipräsidium, später Hauptverwaltung der Pfalzwerke) realisieren zu können. Da sich zeigte, dass auch diese Nutzungsabsichten wegen der gebotenen Rücksichtnahme mit der benachbarten Wohnbebauung immisions- und erschließungstechnisch nur schwierig vereinbar sind, kamen beide Vorhaben nicht zur Umsetzung und sollen nun an anderen Stellen im Stadtgebiet realisiert werden.</p> <p>Vor diesem Hintergrund wird nun das ursprüngliche Planungsziel einer im Schwerpunkt wohnbaulichen Nutzung (im Rahmen eines Urbanen Gebietes gemäß § 6a BauNVO) weiterverfolgt, um hierdurch insbesondere auch den gestiegenen Wohnungsbedarf in der Stadt mit decken zu können. Die Überplanung des Gebietes soll der Schaffung einer urbanen Nutzungsstruktur im Bereich bislang überwiegend brach liegender ehemaliger Hafen- und Logistikflächen diene, die sich mit ihrem Umfeld verträglich zeigt. Die Festsetzung eines MU stellt somit einen Kompromiss dar, um die einerseits berechtigten Interessen der gewerblichen Nutzungen zu berücksichtigen und andererseits dem Wohnungsmangel in Ludwigshafen entgegenzuwirken. Die Teiländerung des Flächennutzungsplanes bzw. die Aufstellung des Bebauungsplanes ist hierbei zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung</p>



Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
	<p>Zwar zeigt das beigefügte Lärmgutachten auf, dass es angeblich nicht zu Konflikten mit anliegenden gewerblichen Nutzungen kommt. Dies ist aber nach Auffassung der IHK Pfalz fraglich. Zum einen zeigt auch die bisherige Entwicklung auf der Parkinsel deutlich, dass rechtlich zulässige Lärmschwellen von der Bevölkerung nicht immer akzeptiert werden. Durch die Ausweisung eines „Urbanen Gebietes“ besteht im gesamten Plangebiet die Möglichkeit, Wohnnutzung zu etablieren. Weitere und stärkere Konflikte mit den anliegenden Unternehmen sind daher absehbar.</p> <p>Zudem muss darauf geachtet werden, dass es zu keinen Einschränkungen im Bereich des angrenzenden Kaiservorhafens kommt, da dieser für die Wirtschaft in der Vorderpfalz logistisch eine zentrale Rolle spielt, gerade auch als multi-modale Drehschleife. Auch hier kommt es heute und zukünftig insbesondere zu Lärmemissionen, die durch heranrückende Wohnbebauung zu mehr Konflikten führen können. Das Container-Terminal ist insbesondere ein Störfall-Betrieb der oberen Klasse. So ist beispielsweise beim Absetzen von Containern eine Überschreitung der Immissionsrichtwerte eines urbanen Gebiets, von tagsüber 63 dB und der nachts erlaubten Obergrenze von 45 dB, unumgänglich. Bisher war das Plangebiet eine Sonderbaufläche Hafen. Nun wird diese mit einer komplett entgegen gesetzten Nutzung „Urbanes Gebiet“ überplant. Wir bezweifeln, dass dies im Einklang mit den Vorgaben des Landesentwicklungsprogrammes Rheinland-Pfalz und dem Einheitlichen Regionalplan Rhein-Neckar steht.</p> <p>Eine Möglichkeit potenziellen Konflikten durch Lärmemissionen entgegen zu wirken, könnte beispielsweise der Bau einer Lärmschutzwand sein. Nach Angaben eines betroffenen Unternehmens müsste diese eine Höhe von rund acht Metern betragen. Ob dies im Sinne der zukünftigen Anwohner wäre, stellen wir jedoch infrage.</p> <p>Zudem berücksichtigt das Gutachten nur den status quo der angrenzenden Unternehmen. Aus den Gesprächen mit mehreren direkt von den Planungen betroffenen Unternehmen geht jedoch hervor, dass diese bereits in der Vergangenheit mit massiven Einschränkungen in Erweiterungsvorhaben zu kämpfen hatten und sich in ihrem Bestand daher schon heute in gewisser Weise langiert sehen.</p> <p>Daher würden die Betriebe vor Ort mit der Ausweisung eines reinen „Urbanen Gebietes“ im gesamten Plangebiet weiter in ihrer nötigen Entwicklung gehemmt, was die Gefährdung des Bestands an sich zur Folge hätte.</p> <p>Bisher wurden nach Angaben mehrerer betroffener bzw. anliegender Unternehmen diese nicht über die detaillierten Planungen informiert oder zu ihren eigenen Planungen befragt. Die Unternehmen kennen den Sachstand nur aus der Zeitung. Die IHK Pfalz hätte gerade bei einem so sensiblen Thema eine Vorabinfo bzw. einen Dialog mit den angrenzenden Unternehmen erwartet, gerade vor dem Hintergrund, dass Planverfahren heute transparenter und unter frühzeitiger Berücksichtigung der Anliegen der Betroffenen erfolgen sollen. Dies ist leider bisher unterblieben und muss unbedingt vor einer Entscheidung über den Flächennutzungs- bzw. Bebauungsplan nachgeholt werden.</p> <p>Darüber hinaus ist die Parkinsel seit jeher ein gewerblich genutzter Standort, der die Stadt Ludwigshafen wirtschaftlich prägt und nicht leichtfertig in seinem Bestand gefährdet werden sollte. Die IHK Pfalz kann zwar gut nachvollziehen, dass die Stadt Ludwigshafen Wohnflächen zur Verfügung stellen muss. Dies belegt auch die jüngste Standortumfrage der IHK Pfalz. Jedoch geht aus dieser auch hervor, dass die Verfügbarkeit von Gewerbeflächen gerade in Ludwigshafen immer schwieriger wird. Dies erschwert nicht nur die Anstellung neuer Unternehmen, sondern trifft besonders die am Standort bereits etablierten Unternehmen, die kaum noch Entwicklungsmöglichkeiten sehen.</p>	<p>lung erforderlich.</p> <p>Der Stadt liegen keine Erkenntnisse vor, dass es derzeit bereits zu gravierenden Konflikten zwischen Wohnen und Gewerbe gekommen ist. Darüber hinaus ist innerhalb der Gebietsart MU das Wohnen stärker mit einer Pflicht zur Duldung von Lärmbelastungen durch andere Nutzungsarten „belastet“, weshalb das ermöglichte Wohnungsangebot insbesondere für Interessenten gedacht ist, die die besondere Lage auf der Parkinsel und gerade auch die Atmosphäre am Hafenrand suchen und daher auch bereit sind, die ortsüblichen Bedingungen (einschließlich Lärm) zu akzeptieren.</p> <p>Bereits heute befinden sich in weitaus geringerem Abstand Wohnnutzungen (Qualität WA und MI) in einem beträchtlichen Umfang, die der gewerblichen Hafennutzung immissionsschutzrechtliche Grenzen setzen. Auch gutachterlich wurde bestätigt, dass das Urbane Gebiet weder aus schalltechnischer, noch störfallrechtlicher Sicht Einschränkungen der bestehenden Gewerbebetriebe nach sich zieht. Der Einwand die Planung provoziere Konflikte mit den umliegenden gewerblichen Unternehmen ist daher zurückzuweisen.</p> <p>Darüber hinaus stellt ein „Urbanes Gebiet“ keine vollumfänglich entgegen gesetzte Nutzung dar. Vielmehr dient gerade diese Baugebietskategorie dazu Nutzungskonflikte zu vermeiden bzw. zu entschärfen. Im konkreten Fall wurde das MU noch dahingehend horizontal gegliedert, dass unmittelbar angrenzend an die gewerblichen Nutzungen im Süden keine Wohnnutzungen zulässig sind.</p> <p>Die Verträglichkeit der Planung mit den Zielen und Grundsätzen der Landes- und Regionalplanung hat die Stadt Ludwigshafen im Planaufstellungsverfahren geprüft und mit den Landesplanungsbehörden abgestimmt. So fanden im Hinblick auf die beabsichtigte Flächennutzungsplanänderung am 04.04.2016 mit dem für die Aufstellung des Regionalplans zuständigen Verband Metropolregion Rhein-Neckar und am 28.04.2016 mit der Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd als Obere Landesplanungsbehörde, welche für die Raumordnung und spätere Genehmigung des geänderten Flächennutzungsplanes zuständig ist, Gespräche statt. Von beiden genannten staatlichen Stellen wurde keine Verletzung von raumordnerischen Vorgaben durch die Bauleitplanverfahren geltend gemacht. Im Übrigen hat die SGD Süd mit Schreiben vom 15.10.2018 (Az. 14-433-11:41 Ludwigshafen) im Rahmen der landesplanerischen Abstimmung keine Einwände gegen die Planungen</p>




Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
	<p>Aktuell müssen wir seitens der IHK Pfalz für Ludwigshafen feststellen, dass die Planungen der Stadt im Wohnbau häufig zu Lasten der wenigen verfügbaren Gewerbeflächen gehen.</p> <p>Vor dem Hintergrund des generell hohen Gewerbeflächenbedarfs, stellt sich aus Sicht der IHK Pfalz die Frage, an welcher Stelle die Stadt weitere gewerblich nutzbare Flächen vortreten kann und will. Dabei möchten wir zum Beispiel auch auf die Planungen „Westlich Heinrich-Pesch-Haus“ verweisen, wo ebenfalls Wohnnutzung der eigentlich vorgesehenen gewerblichen Nutzung vorgezogen wird.</p> <p>Gleichzeitig fehlen Anstrengungen alternative Gewerbeflächen zu entwickeln oder auszuweisen. Gerade auch im Kontext der aktuellen und künftigen Verkehrssituation und der bevorstehenden deutlichen Erhöhung der Gewerbesteuer sieht die IHK Pfalz daher die Attraktivität des Wirtschaftsstandortes Ludwigshafen zunehmend kritisch. Wie sollen Unternehmen künftig angesiedelt und gehalten werden, wenn es kaum Flächen gibt, die Kosten steigen und die Unternehmen nur eingeschränkt erreichbar sind? Auch aus Gesprächen mit der WEG Ludwigshafen wissen wir, dass es schwer fällt, Anfragen von Unternehmen überzeugend zu bedienen.</p> <p>Daher möchten wir auf den Bestandsschutz, den die Unternehmen am Standort genießen, hinweisen und eindringlich davor warnen, wichtigen Unternehmen in Ludwigshafen in ihrem Bestand zu gefährden. Ein Urbanes Gebiet in direkter Nachbarschaft mit stark emittierendem Gewerbe ist unserer Ansicht nach sehr kritisch zu sehen, da ein solches Gebiet gewerbliche Nutzung in nur sehr eingeschränktem Maße erlaubt. Die immer näher heranrückende Wohnbebauung wird sowohl von den vorhandenen Geruchs- als auch Lärmemissionen der angrenzenden ansässigen Unternehmen, mit hoher Wahrscheinlichkeit betroffen sein. Daher sind zukünftige Nutzungskonflikte zwischen Anwohnern und den umliegenden Gewerbebetrieben absehbar. Denn aus unternehmerischer Sicht ist es nicht möglich, die Lärmemissionen, die insbesondere in der Nacht auftreten, einzugrenzen, da beispielsweise ein angrenzender Zwei-Schicht-Betrieb, unwirtschaftlich wäre und den Betrieb als Ganzes gefährden würde.</p> <p>Insgesamt steht die IHK Pfalz dem Planvorhaben damit sehr kritisch gegenüber und spricht sich aus genannten Gründen dagegen aus.</p> <p>Unserer Einschätzung nach, sollte insgesamt mehr Raum für Flächen gewerblicher Nutzung vorgehalten werden. Eine Option könnte hier beispielsweise auch die Bereithaltung von Gewerbeflächenpotenzialen im südlichen Teil des Baugebietes sein, um den dynamischen Bestandsschutz der angrenzenden Unternehmen zu sichern. Im Zuge dessen müsste das urbane Gebiet zumindest eingegrenzt werden.</p> <p>Für Rückfragen oder Gespräche zu genanntem Verfahren in Ludwigshafen steht die IHK Pfalz gerne zur Verfügung.</p> <p>Freundliche Grüße</p> <p>Industrie- und Handelskammer für die Pfalz</p> <p>Malin Handrick Referentin für Handel, Stadtentwicklung und Planung</p>	<p>erhoben und die Übereinstimmung der Bauleitplanung mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung bestätigt.</p> <p>Bereits heute ist die an der Südgrenze zum Plangebiet vorhandene gewerbliche Bebauung zwischen 6 m und 11 m hoch und fungiert so faktisch als Lärmschutzbebauung gegenüber dem MU. Weiter entfernte Schallquellen können durch eine Lärmschutzmauer aus physikalischen Gründen nicht abgeschirmt werden.</p> <p>Da bereits heute Wohnnutzungen von beträchtlichem Umfang und in einem weitaus geringeren Abstand bestehen, sind den ortsansässigen Gewerbebetrieben auch ohne die Ausweisung des geplanten Urbanen Gebietes immisionsschutzrechtliche Grenzen hinsichtlich deren künftiger Entwicklung gesetzt. So müssen diese auf die bereits vorhandenen Wohngebäude der Parkinsel dahingehend Rücksicht nehmen, dass die bestehende Wohnbauliche Nutzung durch Betriebsveränderungen keine Beeinträchtigung erfährt. Weiterhin wurde gutachterlich nachgewiesen, dass es durch das MU zu keinen weiteren Einschränkungen der bestehenden Betriebe kommt.</p> <p>Der Eigentümer aller gewerblich genutzten Grundstücke in der Nachbarschaft des Plangebietes ist das Land Rheinland-Pfalz, BLAW. Die Pächterin, die Hafbetriebe Ludwigshafen am Rhein GmbH wurde beispielsweise im Rahmen der (Lärm-)Begutachtung mehrfach aufgefordert, Auskünfte zu den vorhandenen Betrieben bzw. zu den genehmigten Nutzungen zu geben. Die angefragten Auskünfte wurden jedoch nicht erteilt, weshalb begründete Annahmen im Sinne eines worst-case-Szenarios vorgenommen wurden. Auch die als Störfallbetriebe eingeordneten Gewerbebetriebe sind in den Planungsprozess eingebunden worden.</p> <p>Hinzuweisen ist ferner darauf, dass die eingeleiteten Bauleitplanverfahren mit den entsprechenden formellen Beteiligungsmöglichkeiten gerade dazu dienen, der Öffentlichkeit - hierzu zählen auch die Gewerbetreibenden in der Umgebung - die Chance zu eröffnen, ihre Bedenken und Anregungen zu äußern. Zudem wurde seitens der Stadt eine (auch in der Presse angekündigte) informelle Informationsveranstaltung auf der Parkinsel durchgeführt (ca. 80 Personen waren anwesend), die für jedermann offenstand.</p> <p>Bereits im Jahr 2002 hat das Land Rheinland-Pfalz – Wasserstraßenverwaltung – die bis dahin gewerblich genutzten Flächen nördlich der mittleren Drehbrücke (inklusive der Wasserflächen in diesem Bereich des Luitpoldha-</p>




**Begründung zur FNP-Teiländerung Nr. 26 „Luitpoldhafen Süd“**

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
		<p>fens) an die städtische Wohnungsbau-Gesellschaft GAG zur weiteren Entwicklung und Vermarktung veräußert. Die Hafengebäude Ludwigshafen am Rhein GmbH haben bereits damals dem Luitpoldhafen einen Bedeutungsverlust zuerkannt. Darüber hinaus schließt die Festsetzung eines Urbanen Gebietes gewerbliche Nutzungen nicht aus. Aufgrund der ausnahmsweisen Zu- bzw. teilweise gänzlichen Unzulässigkeit von Wohngebäuden ist gerade der südliche Teilbereich des Plangebietes (MU<sub>1</sub>) für Nicht-Wohnnutzungen besonders geeignet.</p> <p>Hinsichtlich künftig nutzbarer gewerblicher Flächen ist die Stadt Ludwigshafen am Rhein grundsätzlich bestrebt, gewachsene Gewerbestandorte zu sichern (vgl. bspw. Bebauungspläne Nr. 520 „Gewerbegebiet Rheinhorststraße, Nr. 543 „Zwischen Mannheimer Straße, Sternstraße und Prälat-Caire-Straße“ oder Bebauungspläne in der Industriestraße). Aber auch neue Gebietsausweisungen sollen zur Gewerbeflächenentwicklung beitragen (siehe Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 586b „Mittelstandspark Mannheimer Straße“). Im Übrigen sind Prüfungen, inwiefern gewerbliche Nutzungen durch die Ausweisung anderweitiger Nutzungen eingeschränkt werden könnten, fester Bestandteil der Planungspraxis indes im Zusammenhang mit dem vorliegenden Bebauungsplan nicht unmittelbar relevant.</p> <p>Die Verträglichkeit eines MU mit den benachbarten Nutzungen wurde gutachterlich untersucht, gerade um auch den Nachweis zu führen, dass die gewerblichen Bestandsnutzungen nicht eingeschränkt werden. Dieser Nachweis wurde durch die Gutachten erbracht.</p> <p>Um dem planerischen Vorsorgeprinzip im Sinne des § 50 BImSchG Rechnung zu tragen, soll im Teilbereich MU<sub>1</sub> eine wohnbauliche Nutzung nur ausnahmsweise entlang der Hafenstraße sowie entlang der Straße zwischen MU<sub>1</sub> und MU<sub>2</sub> zulässig sein. Diese Untergliederung wurde vorgenommen, um eine Wohnnutzung in unmittelbarer Nachbarschaft zu den südlich des Plangebietes vorhandenen gewerblichen Nutzungen zu vermeiden. Eine Ausweisung als Gewerbegebiet würde dieser Konzeption widersprechen und ein unmittelbares Nebeneinander von Wohnen und Gewerbe bedeuten.</p> <p>Die Einwände werden zurückgewiesen.</p>




Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung								
4.	<div style="display: flex; justify-content: space-between;"> <div style="width: 45%;"> <p> <b>RheinlandPfalz</b></p> <p>Generaldirektion Kulturbau und Denkmalpflege Direktion Landesarchäologie   Außenstelle Speyer Kleine Pfaffengasse 10   67346 Speyer</p> <p><b>Stadt Ludwighafen a. Rh.</b> Postfach 21 12 25 <b>67012 Ludwighafen</b></p> <p>Mein Aktenzeichen: E2018/1934 dh Ihr Schreiben vom: 19.08.2018 AZ: 4-121F-Kn Ansprechpartner / E-Mail: Dr. David Hissnauer david.hissnauer@gdke.rlp.de Telefon / Fax: 06232 675740 06232 675760</p> </div> <div style="width: 45%;"> <p><b>Stadtplanung</b> Eing.: U 5, Okt. 2018</p> <table border="1" style="width: 100%; text-align: center;"> <tr> <td>Tgl.Nr.</td> <td>4-12</td> <td>4-121</td> <td>4-123</td> </tr> <tr> <td></td> <td>4-124</td> <td>4-125</td> <td>4-125</td> </tr> </table> <p>DIREKTION LANDESARCHAEOLOGIE Außenstelle Speyer Kleine Pfaffengasse 10 67346 Speyer Telefon 06232 675740 Telefon 06232 675760 In: archaologie- speyer@gdke.rlp.de www.gdke.rlp.de</p> <p>25.08.2018</p> <p><b>Betr.: 26. Teiländerung des Flächennutzungsplanes 99 – „Luitpoldhafen Süd“ und Bebauungsplan Nr. 644 „Luitpoldhafen Süd“, Ludwighafen; Beteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB; hier: Stellungnahme der Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Speyer.</b></p> <p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>in der Fundstellenkartierung der Direktion Landesarchäologie ist im Geltungsbereich der o.g. Planung bislang keine archäologische Fundstelle resp. Grabungsschutzgebiet verzeichnet. Es ist jedoch nur ein geringer Teil der tatsächlich im Boden vorhandenen, prähistorischen Denkmale bekannt.</p> <p>Eine Zustimmung der Direktion Landesarchäologie ist daher grundsätzlich an die Übernahme folgender Punkte gebunden:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>Die ausführenden Baufirmen sind eindringlich auf die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes (DSchG) vom 23.3.1978 (GVBl. 1978, S. 159 ff), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26.11.2008 (GVBl. 2008, S.301) hinzuweisen. Danach ist jeder zutage kommende, archäologische Fund unverzüglich zu melden, die Fundstelle soweit als möglich unverändert zu lassen und die Gegenstände sorgfältig gegen Verlust zu sichern.</li> <li>Absatz 1 entbindet Bauherren/Bauherrn bzw. entsprechende Abteilungen der Verwaltung jedoch nicht von der Meldepflicht und Haftung gegenüber der GDKE.</li> <li>Sollten wirklich archäologische Objekte angetroffen werden, so ist der Direktion Landesarchäologie ein angemessener Zeitraum einzuräumen, damit wir unsere</li> </ol> </div> </div>	Tgl.Nr.	4-12	4-121	4-123		4-124	4-125	4-125	<p>Ein entsprechender Hinweis zum Umgang mit archäologischen Funden wurde in den Bebauungsplan aufgenommen.</p> <p>Die Anregungen werden zur Kenntnis genommen.</p>
Tgl.Nr.	4-12	4-121	4-123							
	4-124	4-125	4-125							

**Begründung zur FNP-Teiländerung Nr. 26 „Luitpoldhafen Süd“**


Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
	<p>Rettungsgrabungen, in Absprache mit den ausführenden Firmen, planmäßig den Anforderungen der heutigen archäologischen Forschung entsprechend durchführen können. Im Einzelfall ist mit Bauverzögerungen zu rechnen. Je nach Umfang der evtl. notwendigen Grabungen sind von Seiten der Bauherren/Bauträger finanzielle Beiträge für die Maßnahmen erforderlich.</p> <p>Die Punkte 1 – 3 sind auch in die Bauausführungspläne als Auflagen zu übernehmen.</p> <p>Trotz dieser Stellungnahme ist die Direktion Landesarchäologie an den weiteren Verfahrensschritten zu beteiligen, da jederzeit bisher unbekannte Fundstellen in Erscheinung treten können.</p> <p>Rein vorsorglich müssen wir darauf hinweisen, dass sich im Planungsgebiet bisher nicht bekannte Kleindenkmäler (wie Grenzsteine) befinden können. Diese sind selbstverständlich zu berücksichtigen bzw. dürfen von Planierungen o. ä. nicht berührt oder von ihrem angestammten, historischen Standort entfernt werden.</p> <p>Diese Stellungnahme betrifft ausschließlich die archäologischen Kulturdenkmäler und ersetzt nicht Stellungnahmen der Direktion Landesdenkmalpflege zu den Baudenkmalern in Mainz und der Direktion Landesarchäologie - Erdgeschichte in Koblenz. Eine interne Weiterleitung ist nicht möglich.</p> <p>Für Rückfragen stehen wir Ihnen selbstverständlich gerne zur Verfügung.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen  i.A.   (Dr. Ulrich Himmelmann)</p>	



# Begründung zur FNP-Teiländerung Nr. 26 „Luitpoldhafen Süd“

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung								
5.	<div style="text-align: center;">  </div> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin: 10px auto; width: fit-content;"> <p style="text-align: center;"><b>Stadtplanung</b> Eing.: 27. Sep. 2018</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="padding: 2px;">Tgb.Nr.</td> <td style="padding: 2px;">4-12</td> <td style="padding: 2px;">4-121</td> <td style="padding: 2px;">4-123</td> </tr> <tr> <td style="padding: 2px;"></td> <td style="padding: 2px;">4-124</td> <td style="padding: 2px;">4-125</td> <td style="padding: 2px;">4-126</td> </tr> </table> </div> <p style="font-size: small; margin-top: 10px;">TWL AG Postfach 21 12 25 67012 Ludwigshafen</p> <p style="font-size: small; margin-top: 10px;">Stadtverwaltung Ludwigshafen Frau Tanja Knoch Stadtplanung Bereich 4-12 Postfach 21 12 25 67012 Ludwigshafen</p> <p style="font-size: x-small; margin-top: 10px;">Anette Göbel Kont. 062 27115 Fax 0621 505 2640 Planauku@twl.de</p> <p style="font-size: x-small; margin-top: 10px;">26. September 2016 /Kcr Seite 1 / 2</p> <p><b>26. Teiländerung des Flächennutzungsplanes '99, "Luitpoldhafen Süd" und Bebauungsplan Nr. 644 "Luitpoldhafen Süd" in LU-Süd</b></p> <p>Sehr geehrte Frau Knoch,</p> <p>unsere Fachabteilungen nehmen wie folgt Stellung:</p> <p><b>1. Asset Management Strom-, Gas-, Wasser- und Fernwärmeversorgung</b> TAA Göa 2715</p> <p>Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wird bereits von TWL mit Strom, Gas und Wasser ausreichend über das vorhandene Netz versorgt. Eine Fernwärmeversorgung ist im angegebene Gebiet nicht vorhanden. Da im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 644 keine weiteren Infrastrukturmaßnahmen geplant sind, besteht für uns im Bereich der Strom-, Gas- und Wasserversorgung kein Handlungsbedarf.</p> <p>Bei allen Arbeiten im Bereich unserer Gas- und Wasserversorgungsleitungen sind die DIN 18300 „Erarbeiten“, DIN 18303 „Verbauarbeiten“, DIN 18304 „Rammarbeiten“ und DIN 18307 „Druckrohrleitungsarbeiten außerhalb von Gebäuden“ und die DVGW-Arbeitsblätter GW 315 „Hinweise für Maßnahmen zum Schutz von Versorgungsanlagen bei Bauarbeiten“, W 400 „Technische Regeln Wasserverteilungsanlagen (TRWW)“, das DVGW-Merkblatt GW 125 „Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“, sowie die Unfallverhütungsvorschriften BGV A1 / DGUV Vorschrift 1 „Grundsätze der Prävention“ und BGR 500 / DGUV Regel 100-500 Kapitel 2.31 „Arbeiten an Gasleitungen“ in der jeweils gültigen Fassung zu beachten.</p>	Tgb.Nr.	4-12	4-121	4-123		4-124	4-125	4-126	<p>Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die aufgeführten Vorschriften stellen allgemein gültige Standards bzw. Vorschriften des Trägers dar, weshalb kein besonderer Hinweis im Bebauungsplan erforderlich ist. Die Anregung wird deshalb zur Kenntnis genommen.</p>
Tgb.Nr.	4-12	4-121	4-123							
	4-124	4-125	4-126							

**Begründung zur FNP-Teiländerung Nr. 26 „Luitpoldhafen Süd“**

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
	<p style="text-align: center; font-size: 2em; opacity: 0.5;">TWL</p> <p style="text-align: center; font-size: 0.8em;">Seite 2 / 7</p> <p><b>2. Grundstücksmanagement</b>            Für das im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 644 liegende Teilgrundstück</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Gemarkung Ludwigshafen Fl St Nr 3575/208 (Teilfläche) bestehen keine Grundstücksrechte zugunsten der TWL AG</li> </ul> <p>Grundstücksrechte der VBL / RNV sind nicht vorhanden, für die sich eventuell dort befindlichen Fahrreichtungen der VBL / RNV erhiteten Sie eine gesonderte Stellungnahme der RNV</p> <p>Freundliche Grüße</p> <p><b>Technische Werke Ludwigshafen AG</b></p> <p style="text-align: right;"><i>[Handwritten Signature]</i>            Oliver Scharffenberger            Leiter Grundsatz- u. IH Planung</p> <p style="text-align: right;">Gunther Schmitt            Bereich Asset Management</p> <p><b>Anlage</b>            1 Leitungsbestandsplan Maßstab 1 : 500 Format: 297x900</p> 	<p>Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.</p>



# Begründung zur FNP-Teiländerung Nr. 26 „Luitpoldhafen Süd“

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung							
6.	<div style="display: flex; justify-content: space-between;"> <div style="width: 45%;"> <p>Stadur- und Genehmigungsbeurteilung Süd Postfach 10 02 42 67432 Neustadt an der Weinstraße</p> <p>Stadtverwaltung Ludwigshafen z.Hd. v. Fr. Tanja Knoch Rathausplatz 20 67059 Ludwigshafen</p> <p>Mein Aktenzeichen 3472-31 00 03 237-Bepl-18 Bitte immer angeben!</p> <p>Ihr Schreiben vom 19.09.2016 4-121F Kn</p> <p>Ansprechpartner/in / E-Mail Wolfgang Masch Wolfgang.Masch@sgdsued.rlp.de</p> <p>Telefon / Fax 06321 99-4171 06321 99-4222</p> </div> <div style="width: 45%; text-align: right;"> <p>RheinlandPfalz</p> <p>REGIONALSTELLE WASSERWIRTSCHAFT, ABFALLWIRTSCHAFT, BODENSCHUTZ</p> <p>Karl-Hellfrensch-Straße 22 67433 Neustadt an der Weinstraße Telefon 06321 99-40 Telefax 06321 99-4222 poststelle@sgdsued.rlp.de www.sgdsued.rlp.de</p> <p>18.10.2018</p> </div> </div> <div style="margin-top: 10px;"> <p><b>Stadtplanung</b> Eing.: 18. Okt. 2018</p> <table border="1" style="margin-left: auto; margin-right: auto;"> <tr> <td>Tgb.Nr.</td> <td>4-121</td> <td>4-122</td> <td>4-123</td> </tr> <tr> <td></td> <td>4-124</td> <td>4-125</td> <td>4-126</td> </tr> </table> </div> <p><b>26. Teiländerung des Flächennutzungsplanes '99 – „Luitpoldhafen Süd“ und Bebauungsplan Nr. 644 „Luitpoldhafen Süd“ in Ludwigshafen Süd</b> hier: frühzeitige Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB</p> <p>Sehr geehrte Damen und Herren, sehr geehrte Frau Knoch,</p> <p>leider steht uns für die Bearbeitung auch dieser Unterlagen durch die erneut enge Fristsetzung sehr wenig Zeit für eine Prüfung zur Verfügung.</p> <p>Zu dem o.g. Bauleitplanverfahren mit dem Planungsziel eine überwiegend wohnbauliche Nutzung auf dem Areal am Luitpoldhafen vorzusehen, nehmen wir aus wasser- und abfallwirtschaftlicher Sicht und aus Sicht des Bodenschutzes wie folgt Stellung:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li><b>1. Ver- und Entsorgung</b> Nach den Unterlagen ist das Areal bereits heute an das Ver- und Entsorgungsnetz über die Hafestraße angebunden. Es müssen daher keine weiteren Leitungen hergestellt werden, die die Hochwasserschutzlinie queren oder parallel zu dieser verlaufen.</li> <li><b>2. Niederschlagswasserbewirtschaftung</b> Bei der Niederschlagswasserbewirtschaftung gelten grundsätzlich die Ausführungen gemäß § 55 Abs. 2 WHG. Unsere Prioritäten lauten: Versickerung vor Rückhalt vor Ableitung. Aufgrund der örtlichen Situation in Rheinmähne und der Nähe zur Hochwasser-</li> </ol>	Tgb.Nr.	4-121	4-122	4-123		4-124	4-125	4-126
Tgb.Nr.	4-121	4-122	4-123						
	4-124	4-125	4-126						



# Begründung zur FNP-Teiländerung Nr. 26 „Luitpoldhafen Süd“

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
	<p>serschutzzlinie wäre eine Bewirtschaftung über den bestehenden Mischwasserkanal (die Zustimmung der Stadtentwässerung Ludwigshafen WBL vorausgesetzt) hier im Einzelfall denkbar. Dies ist im Weiteren bei der Aufstellung des Entwässerungskonzeptes (Niederschlagswasser) unter Berücksichtigung der bodenschutzrechtlichen Belange und Vorgaben mit mir abzustimmen.</p> <p><b>3. Rheinniederung</b>            Das Plangebiet befindet sich in der durch Deiche, Hochwasserschutzmauern und Schöpfwerke gegen Rheinhochwasser geschützten Rheinniederung. Bei einem Versagen der Hochwasserschutzanlagen ist es möglich, dass das Gebiet zwischen Rheinhauptdeich und Hochufer überflutet wird. Es wird deshalb darauf hingewiesen, dass sich aus der Zustimmung zu dem Bebauungsplan und Flächennutzungsplan kein Schadensersatzanspruch sowie kein Anspruch auf Verstärkung oder Erhöhung der Hochwasserschutzanlagen ableiten lässt.</p> <p>Mit der Fortschreibung des regionalen Raumordnungsplanes Rheinpfalz wird verstärkt dem Leitbild einer nachhaltigen Hochwasservorsorge in der Region, durch die Ausweisung von Vorbehaltsgebieten mit dem Schwerpunkt Hochwasserschutz entsprechen. Bei der Fläche zwischen Hochwasserschutzanlage und Hochufer handelt es sich um ein solches Vorbehaltsgebiet. Die Siedlungsgebiete werden zwar von der Ausweisung als Vorbehaltsgebiet für den Hochwasserschutz ausgenommen, jedoch können auch diese bei Extremereignissen überschwemmt werden.</p> <p>In den überschwemmungsgefährdeten Bereichen am Rhein sollen entsprechend dem „Hochwasseraktionsplan Rhein“ der IKSR die Schadensrisiken gemindert werden.</p> <p>Aufgrund des enormen Schadenspotentials bei extremen Hochwasserereignissen, sowie der Gefahr für Leib und Leben, auch hinter den Hochwasserschutzanlagen, ist in dem Flächennutzungsplan und Bebauungsplan auf eine Minderung der Schadensrisiken, durch angepasste Bauweise und Nutzung hinzuwirken.</p> <p><b>Im Sinne der Bau- und Hochwasservorsorge, hat eine angepasste Bauweise oder Nutzung zur Reduzierung des Schadenspotentials zu erfolgen.</b></p> <p>Auf die einschlägige Literatur und Internetlinke wird verwiesen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Land unter – ein Ratgeber für Hochwassergefährdete und solche, die es nicht werden wollen (Hrsg. Ministerium für Umwelt, Forsten und Verbraucherschutz, Mainz 2008, 1. Auflage. <a href="http://www.wasser.rlp.de">www.wasser.rlp.de</a> &gt;Hochwasser)</li> <li>Hochwasserschutzfibel – Bauliche Schutz- und Vorsorgemaßnahmen in hochwassergefährdeten Gebieten (Hrsg. Bundesministerium für Verkehr, Bau- und Stadtentwicklung, Berlin 2006 1. Auflage. <a href="http://www.bau-nv.de">www.bau-nv.de</a>)</li> </ul> <p><b>4. Genehmigung nach § 31 Landeswassergesetz (LWG)</b>            Für bauliche Anlagen, Bebauungen etc. im 40 m Bereich des Luitpoldhafens ist eine wasserrechtliche Genehmigung bei der zuständigen Unteren Wasserbehörde nach § 31 LWG erforderlich.</p>	<p>Maßfestsetzungen im Vergleich zur Bestandssituation eine Reduzierung der Grundflächenzahl und die damit eine Entsiegelung der Bauflächen nach sich.</p> <p>Der Anregung wird somit Rechnung getragen.</p> <p><b>Zu 6.:</b>            Hinsichtlich des Bodenschutzes bzw. vorhandener Bodenbelastungen und entsprechend erforderlicher Maßnahmen wurde ein Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen.</p> <p>Der Anregung wurde somit Rechnung getragen.</p> <p><b>Zu 7.:</b>            Die bestehende Hochwasserschutzlinie wurde nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen. Zusätzlich sichert die nachrichtliche Übernahme des vorhandenen Hafengleises keine Veränderung der Bestandssituation. Für den Fall, dass das Hafengleis entwidmet wird, übernimmt die neue Erschließungsstraße entlang des Hafendeckens die Funktion eines „Deichverteidigungsweges“, um im Katastrophenfall die unmittelbar angrenzende Hochwasserschutzmauer schnell und ungehindert erreichen zu können.</p> <p>Der Anregung wurde somit Rechnung getragen.</p>



# Begründung zur FNP-Teiländerung Nr. 26 „Luitpoldhafen Süd“


Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
<p>5. <b>Stellplätze</b> Stellplätze (PKW) sind nach Möglichkeit mit wasserdurchlässigen Materialien (z.B. Rasengittersteine) herzustellen um den Grad der Versiegelung möglichst gering zu halten.</p> <p>6. <b>Bodenschutz</b> Das Planungsgebiet befindet sich auf der Parkinsel Ludwigshafen und umfasst einen Teilbereich des Flurstücks 3575/78 mit einer Fläche von ca. 2,6 ha. Im nördlichen Bereich des Planungsgebiets befindet sich ein Lebensmittelgroßhandel, der Bestandsschutz hat, die restlichen Bereiche sollen einer Wohnbebauung zugeführt werden. In der Begründung wird darauf hingewiesen, dass die im Planungsgebiet befindliche Lagerhalle (Logistikstandort Hafenbetriebe) durch einen Großbrand zerstört wurde.</p> <p><u>Stellungnahme</u> Innerhalb des Geltungsbereichs des o. g. Bebauungsplans ist, ausgehend von unserer Akteneinsicht, folgende umweltrelevante Nutzung im Bodenschutzkataster erfasst:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Reg.-Nr. 314.00.000-5046/000-00. Ehem. Betriebsstankstelle C+D-Großmarkt, Ludwigshafen Hafenstraße 49</li> </ul> <p>Die Fläche der ehemaligen Betriebsstankstelle befindet sich im nördlichen Bereich des Planungsgebietes (Kreuzungsbereich Schwanthaler Str./Hafenstraße) im Rahmen der Tankstellensitllage wurden nutzungsspezifische Verunreinigungen entfernt. Eine Dokumentallion liegt vor. Die Fläche ist als dekontaminierter Altstandort eingestuft.</p> <p>Im Vorgriff der Aufstellung des o. g. Bebauungsplans wurden uns seitens der Stadtverwaltung Ludwigshafen 3 Gutachten über durchgeführte Untersuchungen im Planungsgebiet zugesendet. Zwei dieser Gutachten betreffen das Gelände der ehemaligen Betriebsstankstelle. Diese sind in der Flächenbewertung der o. g. registrierten Nutzung im Bodenschutzkataster bereits berücksichtigt.</p> <p>Das dritte übersandte Gutachten umfasst eine umwelttechnische Erkundung im Bereich der ausgebauten Lagerhalle (Bericht v. 11.03.16). Hierbei wurden Boden- und Grundwasseruntersuchungen durchgeführt. Innerhalb der vorhandenen Auffüllungen wurden erhöhte Arsen-Gehalte im Eluat ermittelt. Im Bereich des Gleisschutters westlich in Richtung Hochwasserschutzmauer liegt eine schadhafte Bodenverunreinigung durch Pflanzenschutzmittel vor. Im Grundwasser konnten keine Auffälligen Schadstoffgehalte nachgewiesen werden. Die Analyse auf PFC (Einsatz von Löschschäumen während des Brandes) war ebenfalls unauffällig.</p> <p>Zu dieser Untersuchung ist von fachlicher Seite anzumerken, dass uns keinerlei Informationen darüber vorliegen, welche Stoffe in der Lagerhalle gelagert wurden. Folglich kann nicht beurteilt werden, ob der Parameterumfang vollständig ist.</p> <p>Darüber hinaus ist von Seiten des Bodenschutzes anzumerken, dass das Gelände durch die vorgesehene Planung einer höherwertigerensensibleren Nutzung in Form von Wohnbebauung zugeführt werden soll. <b>Folglich ist eine gutachterliche Neubewertung des Geländes erforderlich.</b></p>		

# Begründung zur FNP-Teiländerung Nr. 26 „Luitpoldhafen Süd“


Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
	<p>Eine Versickerung auf Flächen, auf denen umweltrelevante Nutzungen stattgefunden haben, ist nur in nachweislich unbelasteten Bereichen möglich.</p> <p><b>7. Hochwasserschutzlinie</b> Die Hochwasserschutzlinie soll wie im Bestand vorhanden, erhalten bleiben. Diese muss unangetastet bleiben und die Zugänglichkeit zu dieser muss jederzeit und im Rahmen der Deichverteidigung dauerhaft gewährleistet werden. Hier sind ausreichend breite Streifen entlang der Hochwasserschutzlinie für die Zuwegung (auch mit Fahrzeugen) bereitzustellen. Mit dem Bereich Tiefbau / baulicher Hochwasserschutz der SV Ludwigshafen ist dies insbesondere abzustimmen.</p> <p>Im Weiteren Bauleitplanverfahren sind die Abstände und der Deichverteidigungsweg zu präzisieren und planerisch darzustellen (mit Bemaßung).</p> <p>Im Zuge der späteren geplanten Bauvorhaben darf die Standsicherheit der Hochwasserschutzlinie nicht gefährdet werden und ist dem entsprechend nachzuweisen.</p> <p><b>Abschließende Beurteilung</b> Unter Beachtung der Punkte 1-7 dieser Stellungnahme bestehen gegen den vorgelegten Bebauungsplan und Flächennutzungsplan-Teiländerung grundsätzlich keine Einwände. Grundsätzlich ist nur das Schmutzwasser der Klaranlage zuzuleiten. Insbesondere die Möglichkeiten der Niederschlagswasserbewirtschaftung vor Ort ist beim Entwässerungskonzept detailliert zu untersuchen und mit mir abzustimmen. Aus Sicht des Bodenschutzes wird insbesondere auf die erforderliche gutachterliche Neubewertung des Geländes hingewiesen.</p> <p>Im weiteren Bauleitplanverfahren sind wir erneut zu beteiligen.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen im Auftrag <i>[Handwritten Signature]</i> Wolfgang Maisch</p>	



# Begründung zur FNP-Teiländerung Nr. 26 „Luitpoldhafen Süd“



Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
7.	<div style="display: flex; justify-content: space-between;"> <div style="width: 45%;"> <p>  </p> <p> <b>Stadtplanung</b>                      Eing.: 23. Okt. 2018                      Tab.Nr.   4-12   4-12   4-12   4-125   4-125                       ----- ----- ----- ----- -----                  </p> <p>                     -sh..._pro Genehmigungsplanung Süd / Position 10 02 02                      67032 Neudorf an der Weinstraße                 </p> <p>                     Friedrich-Ebert-Straße 14                      57433 Neudorf an der                      Weinstraße                      Telefon 06331 50-0                      Telefax 06321 99-2500                      poststelle@sfgsued.rlp.de                      www.sfgsued.rlp.de                      15.10.2018                 </p> <p> <b>Stadtverwaltung Ludwigshafen am Rhein</b>                      Dezernat IV                      Stadtplanung                      Rathausplatz 20                      67059 Ludwigshafen                 </p> </div> <div style="width: 45%;"> <p>                     Mein Aktenzeichen:   Ihr Schreiben vom:   Ansprechpartner/-in:   E-Mail:   Telefon / Fax:                 </p> <p>                     14-432-11-41 Lud   18.09.2018   Monika Vogel   Monka.Vogel@sfgsueden.rlp.de   59331 99-2101                      wigshafen   15.09.2018       36331 99-32101                 </p> </div> </div> <p> <b>26. FNP-Teiländerung „Luitpoldhafen Süd“ der Stadt Ludwigshafen am Rhein im Parallelverfahren (Bebauungsplan Nr. 644):</b>  <b>Landesplanerische Abstimmung und frühzeitige Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB</b> </p> <p>                     Sehr geehrte Damen und Herren,                 </p> <p>                     die Stadt Ludwigshafen am Rhein beabsichtigt für einen Teilbereich der Parkinsel, die zum Stadtteil Süd gehört, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Umnutzung zu schaffen. Das ca. 2,6 ha große Plangebiet ist im rechtswirksamen Flächenutzungsplan von 1999 als Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Hafen“ dargestellt und soll in eine gemischte Baufläche geändert werden. Es ist vorgesehen, aus dieser im Bebauungsplanverfahren ein „Urbanes Gebiet“ gem. § 6a BauNVO zu entwickeln.                 </p> <p>                     Die geplante Umnutzung führt zur Ausweisung von wohnbaulich nutzbaren Flächen, die zu 50 % als Wohnbauflächen anzurechnen sind. Diese ca. 1,3 ha sind mit den                 </p>	<p>                     Der Einheitliche Regionalplan Rhein-Neckar (2014) weist für den betroffenen Bereich eine bestehende Siedlungsfläche aus. Das zivile Konversionsprojekt auf dem Gelände der bei einem Großbrand zerstörten Lagerhalle entspricht in besonderem Maße dem Ziel der Regionalplanung, der Innenentwicklung Vorrang vor der Außenentwicklung einzuräumen und für die bauliche Entwicklung verfügbare Flächenpotentiale im Siedlungsbestand vor anderen Flächen als solche durch die Planung nicht tangiert. Somit bleibt die Darstellung des Hafenbeckens als Wasserfläche mit der Zweckbestimmung „Hafen“ erhalten und die Grundsätze der Regional- und Landesplanung werden nicht in Frage gestellt.                 </p> <p>                     Der Bebauungsplan Nr. 644 „Luitpoldhafen Süd“ gilt somit nach den Vorschriften des § 1 Abs. 4 BauGB an die Ziele der Raumordnung angepasst.                 </p> <p>                     Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.                 </p>

**Begründung zur FNP-Teiländerung Nr. 26 „Luitpoldhafen Süd“**


Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
	 <p>Vorgaben zur Wohnbauflächenentwicklung der Stadt Ludwigshafen am Rhein vereinbar. Aus landesplanerischer Sicht gibt es keine Anregungen zu den Bauleitplänen.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen Im Auftrag</p> <p>Monika Vogel</p>	



Begründung zur FNP-Teiländerung Nr. 26 „Luitpoldhafen Süd“

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung								
8.	<p><b>Der Handel</b> <i>Alles fürs Leben</i></p>  <p><b>Handelsverband Mittelrhein-Rheinhausen-Pfalz</b></p> <p>Handelsverband Mittelrhein-Rheinhausen-Pfalz e. V. Geschäftsstelle Neustadt Festplatzstr. 8 67433 Neustadt Telefon: 06321/9242-0 Telefax: 06321/9242-31 Email: ehv-neustadt@einzelhandel.de</p> <p>05 10 2018/KS-me</p> <p>Handelsverband, Festplatzstr. 8, 67433 Neustadt</p> <p>Stadt Ludwigshafen z.H. Frau Knoch Rathausplatz 20 67059 Ludwigshafen per Fax: 0621 / 5043794</p> <p><b>Stadtplanung</b> v.d. 01.10.2018</p> <table border="1" data-bbox="1037 560 1228 784"> <tr> <td>U.Nr.</td> <td>4-124</td> <td>4-125</td> <td>4-126</td> </tr> <tr> <td>U.Nr.</td> <td>4-124</td> <td>4-125</td> <td>4-126</td> </tr> </table> <p>26. Teiländerung des Flächennutzungsplanes 99 „Luitpoldhafen Süd“ und Bebauungsplan Nr. 644 „Luitpoldhafen Süd“ in Ludwigshafen Süd hier: frühzeitige Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB Ihr Zeichen: 4-121F_Kn</p> <p>Sehr geehrte Frau Knoch,</p> <p>nach Durchsicht der Unterlagen teilen wir Ihnen mit, dass seitens des Handelsverbandes gegen die vorliegende Planung aus Sicht des Einzelhandels derzeit keine Bedenken bestehen. Die Belange des Einzelhandels wurden durch die Festlegung eines „urbanen Gebietes“ nicht offensichtlich berührt</p> <p>Mögliche Konflikte zwischen geplanter Wohnbaulicher Nutzung und Gewerbebetrieben sollten berücksichtigt werden.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen  Assessor Schöber</p>	U.Nr.	4-124	4-125	4-126	U.Nr.	4-124	4-125	4-126	<p>Grundsätzlich müssen die vorhandenen Gewerbebetriebe schon heute auf die in der Umgebung bestehende Wohnbebauung Rücksicht nehmen. Darüber hinaus erfolgte eine interne Gliederung des festgesetzten Urbanen Gebietes, um mögliche Konflikte zwischen künftiger Wohnbaulicher Nutzung und Gewerbebetrieben zu vermeiden. So sind im südlichen Bereich des Plangebietes (MU<sub>1</sub>) Wohngebäude nur ausnahmsweise und in den von den benachbarten gewerblichen Nutzungen abgewandten Bereichen zulässig.</p> <p>Der Anregung wird somit Rechnung getragen.</p>
U.Nr.	4-124	4-125	4-126							
U.Nr.	4-124	4-125	4-126							

# Begründung zur FNP-Teiländerung Nr. 26 „Luitpoldhafen Süd“

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung								
9.	<p>    <b>WSV.de</b>                      Wasserstraßen- und Schifffahrtsverwaltung des Bundes                      Wasserstraßen- und Schifffahrtsamt Mannheim                      C 8 3                      98159 Mannheim                      Ihr Zeichen                      4-123 F 7                      Mein Zeichen                      3512563-213 32 2003                      RHPF-624                      Datum                      9. Oktober 2018                      Constanze Huber-Schneider                      Telefon 0621 1505-331                      Telefax 0621 1505-155                      Zentrale 0621 1505-0                      Telefax 0621 1505-155                      wsa-mannheim@wsv.bund.de                      www.wsa-mannheim.wsv.de                      Bürozeiten                      Mo - Do 09.00 - 15.00 Uhr                      Fr 09.00 - 14.00 Uhr                 </p> <p>                     Stadtplanung                      Eing: 10. Okt. 2018  <table border="1" data-bbox="1013 560 1189 638"> <tr> <td>Tab.Nr.</td> <td>4-12</td> <td>4-121</td> <td>4-123</td> </tr> <tr> <td></td> <td>4-124</td> <td>4-125</td> <td>4-125</td> </tr> </table> </p> <p>                     Wasserstraßen- und Schifffahrtsamt Mannheim                      Postfach 12 00 34 98159 Mannheim                      Stadt Ludwigshafen am Rhein                      Postfach 21 12 25                      67012 Ludwigshafen                 </p> <p> <b>Vorhaben öffentlicher Verwaltungen und sonstiger Dritte an Bundeswasserstraßen</b>                      26 Teiländerung des Flächennutzungsplanes „99 - „Luitpoldhafen Süd“ und Bebauungsplan Nr. 644 „Luitpoldhafen Süd“ in Ludwigshafen Süd                 </p> <p>                     Sehr geehrte Damen und Herren,                      mit Schreiben vom 19.09.2018 geben Sie mir die Möglichkeit Stellung zu o.a. Planungen zu nehmen.                      Das Planungsgebiet war bislang als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Hafen“ festgesetzt. Auch zukünftig wird das Befahren des Luitpoldhafens mit unterschiedlichen Wasserfahrzeugen möglich sein. Die daraus entstehenden Lärm- und Emissionswerte sind bei der Umplanung in ein in ein überwiegend wohnbaulich genutztes Gebiet zu berücksichtigen. Maßgeblich für die Zulässigkeit der Emissionen, die durch die Schifffahrt verursacht werden dürfen, ist die Binnenschifffahrtsuntersuchungsordnung.                      Konflikte durch das Heranrücken der Wohnbebauung an das Hafenbecken können entstehen.                      Aus schifffahrtspolizeilicher Sicht sollte die bisherige Nutzung des Luitpoldhafens als Liegefläche oder mögliche Umschlagstelle zur Förderung der Schifffahrt nicht eingeschränkt werden.                      Mit freundlichen Grüßen                      Im Auftrag                      Huber-Schneider                 </p>	Tab.Nr.	4-12	4-121	4-123		4-124	4-125	4-125	<p>                     Es ist davon auszugehen, dass der Schiffsverkehr im Luitpoldhafen (sofern dieser überhaupt noch vorhanden ist) nicht beeinträchtigt wird. Da die verschiedenen Wasserfahrzeuge schon heute die bestehende Wohnbebauung des nördlichen Luitpoldhafens bzw. des südlichen Bereichs des Rheinufers Süd passieren müssen, sind hier die Immissionswerte eines Allgemeinen Wohngebietes einzuhalten. Demgegenüber zeichnet sich die Wohnnutzung innerhalb eines Urbanen Gebietes durch eine Pflicht zur Duldung von Störungen aus. Vor diesem Hintergrund wird nicht erwartet, dass die ausgewiesenen Teilbereiche des MU, welche eine Wohnnutzung zulassen, die bisherige Nutzung des Luitpoldhafens durch die Binnenschifffahrt einschränken werden.                      Die Einwände werden zurückgewiesen.                 </p>
Tab.Nr.	4-12	4-121	4-123							
	4-124	4-125	4-125							



Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
10.	<p>2-17302H Kle6148</p> <p>An</p> <p>4-121, Frau Knoch</p> <p><b>GEFAHRENSCHUTZTECHNISCHE STELLUNGNAHME</b></p> <p>Bauvorhaben: 26. Teiländerung Flächennutzungsplan '99 „Luitpoldhafen Süd“ und Bebauungsplan Nr. 644 „Luitpoldhafen Süd“ frühzeitige Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB</p> <p>Straße: Bauherr:</p> <p>Ihr Schreiben vom: 18.09.2018</p> <p><b>Gegen o.a. Flächennutzungsplan bzw. Bebauungsplan bestehen aus brandschutztechnischer Sicht bei Ausführung gemäß Beschreibung keine Bedenken, wenn folgendes beachtet wird:</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Zur Sicherstellung der Löschwasserversorgung ist eine Wassermenge von mindestens 96 m³/h über die Dauer von zwei Stunden im Umkreis von 300 m die jeweiligen Objekte nach DVGW Arbeitsblatt W 405 erforderlich. Die nächste Wassereinnahmestelle darf höchstens 80 m vom Haupteingang des einzelnen Gebäudes entfernt sein.</li> <li>2. Die Feuerwehr stimmt dem B-Plan bzw. der Änderung des Flächennutzungsplans nur zu, wenn die Bahnanlage des Hafengeleises im Plangebiet nicht mehr existiert (Kap. 3.2, 1. Spiegelstrich, der Begründung zum B-Plan) und die Freistellung nach § 23 AEG erfolgreich durchgeführt wurde. Die Freistellung muss den Bereich im Umkreis von mind. 300 m von der neu geplanten Bebauung (Grenze des räumlichen Geltungsbereichs) entfernt umfassen (Gleise). Dies gilt auch für die Gleisanlagen auf der anderen Hafenbeckenseite (Lagerhausstraße).</li> </ol> <p>2-17302 Klehr</p>	<p><b>Zu 1.:</b></p> <p>Der im Regelwerk angegebene Löschwasserbedarf kann grundsätzlich durch das in den Straßen bestehende Leitungsnetz bereitgestellt werden. Des Weiteren ist eine ausreichende Anzahl von Wasserentnahmestellen (Hydranten) vorhanden, um die benötigte Löschwasserversorgung sicherzustellen. Überflurhydranten, welche sich derzeit innerhalb der ausgewiesenen Bauflächen befinden und ggf. durch neu zu errichtende Gebäude entfallen, werden in die künftigen Erschließungsstraßen des Plangebietes verlagert.</p> <p>Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.</p> <p><b>Zu 2.:</b></p> <p>Die bestehenden Gleisanlagen werden seit Jahren nicht mehr genutzt bzw. sind teilweise auch gar nicht mehr nutzbar. Auch derzeit befinden sich in dem skizzierten Einwirkbereich von 300 m um die Gleisanlagen schutzbedürftige Nutzungen in beträchtlichem Umfang. Daher sind bereits heute die Grundsätze des § 31 Brand- und Katastrophenschutzgesetz - LBKG - ("Verhütung von Gefahren") vom Betreiber der Gleisanlage zu gewährleisten. Durch den Bebauungsplan Nr. 644 „Luitpoldhafen Süd“ werden somit keine neuen Gefährdungstatbestände geschaffen.</p> <p>Die Einwände werden daher zurückgewiesen.</p>

Stadtplanung			
Eing.: 03. Dez. 2018			
Tob.Nr.	4-12	4-121	4-126
	4-124	4-128	4-126

29.11.2018

# Begründung zur FNP-Teiländerung Nr. 26 „Luitpoldhafen Süd“

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
11.	<p>4-152 F. Fu 3534</p> <p>An 4-12</p> <p>Flächennutzungsplan-Teiländerung Nr. 26 „Luitpoldhafen Süd“                      Bebauungsplan Nr. 644 „Luitpoldhafen Süd“ in Ludwigshafen-Süd</p> <p>hier: frühzeitige Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB, Schreiben vom 18.09.2018</p> <p>Stellungnahme als Untere Naturschutzbehörde</p> <p>Bei den Bauleitplanungen sind die landschaftsplanerischen Ziele für die Fläche zu berücksichtigen.</p> <p>Der Landschaftsplan zum Flächennutzungsplan 1999 enthält für die Fläche das Ziel, die Grünachse entlang des Hafenbeckens Luitpoldhafens zu entwickeln. Es sollen Grünstrukturen und -flächen sowie eine Wegeverbindung für Fußgänger und Erholungssuchende entwickelt werden.</p> <p>Für die Planungsebene Bebauungsplan Nr. 644 ist ein Grünordnungsplan gemäß § 11 BNatSchG zu erstellen. In diesem sind die örtlichen Ziele, Erfordernisse und Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu beschreiben.</p> <p>Im Grünordnungsplan ist insbesondere zu berücksichtigen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Ziele des Landschaftsplans zum FNP 1999 für die Fläche entlang des Luitpoldhafens, s.o.</li> <li>• Schutz und Sicherung der alten Platanen</li> </ul> <p>Die Platanen entlang der Hafenstraße sind Teil einer historischen Allee über die gesamte Parkinsel. Die Bäume sind durch die Bauleitplanung zu sichern. Festsetzungen zu Querungen, Erschließung und zum Schutz des Kronen- und Wurzelraumes sind zu treffen, so dass die Bäume dauerhaft erhalten werden können.</p> <p>Gleiches gilt für die Platanen entlang der Schwanthaler Allee.</p> <p>4-152</p> <p>I.A. Waltraud Funck</p>	<p>11.10.2018</p> <p>Das Erschließungskonzept sieht eine neue Fahrerschließung parallel zum Hafenbecken vor. Hierdurch wird eine Wegeverbindung auch für Fußgänger und Erholungssuchende ermöglicht. Im Rahmen des Bebauungsplanes werden Festsetzungen zum Schutz und zur Sicherung der straßenbegleitenden Platanenallee, zur Begrenzung der überbaubaren Grundstücksflächen sowie zum Anpflanzen von Straßenbäumen getroffen.</p> <p>Der Anregung wird daher entsprochen.</p>



Begründung zur FNP-Teiländerung Nr. 26 „Luitpoldhafen Süd“

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung								
12.	<p style="text-align: center;"><b>Ludwigshafen</b> Stadt am Rhein</p> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin: 10px auto; width: fit-content;"> <p style="text-align: center;">Stadtplanung Eing.: 24. Okt. 2018</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 25%;">Tgb.Nr.</td> <td style="width: 25%;">4-12</td> <td style="width: 25%;">4-121</td> <td style="width: 25%;">4-123</td> </tr> <tr> <td></td> <td>4-124</td> <td>4-125</td> <td>4-126</td> </tr> </table> </div> <p>WBL (Wasserbehörde) 4-123 Ludwigshafen 4-12</p> <p>Wirtschaftsbetrieb Ludwigshafen (WBL) Eigentümers der Stadt Ludwigshafen Stadtentwässerung und Straßenunterhalt Planung</p> <p>Herr Rainer Dösch Rainer.Dösch@ludwigshafen.de</p> <p>Telefon: 0621 504-6802 Telefax: 0621 504-6803 Fax-Zentrale: 41 311 5-403122 Tele-Nachricht: 18.09.2012 Virtuelle-Zentrale: 4 234H De Ludwigshafen, 17.10.2018</p> <p><b>26. Teiländerung des Flächennutzungsplanes 99 "Luitpoldhafen Süd" und Bebauungsplan Nr. 644 "Luitpoldhafen Süd" in Ludwigshafen-Süd</b> <b>Hier: frühzeitige Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB</b></p> <p>Seitens WBL, Bereich Stadtentwässerung und Straßenunterhalt erhalten Sie zu dem vorgelegten B-Plan-Entwurf nachfolgende Stellungnahme.</p> <p>Die Prüfung der im Rahmen der Behördenbeteiligung vorgelegten Unterlagen ergab, dass die von 4-24 wahzunehmenden öffentlichen Belange durch die Bauleitplanung berührt werden.</p> <p>Das geplante Baugebiet ist durch die vorhandene Mischwasserkanalisation in der Hafenstraße und Schwanhälerallee erschlossen. Mit der Änderung der baulichen Nutzung gegenüber der bestehenden Situation (GRZ= 0,6 bzw. 0,6) ist keine negative Auswirkung auf die öffentliche Abwasserbeseitigung zu erkennen.</p> <p>Der WBL, Bereich Stadtentwässerung macht darauf aufmerksam, dass das anfallende Niederschlagswasser nach dem Wasserhaushaltsgesetz, §55 Abs. 2 zu behandeln ist. Die Prioritäten lauten hierfür: Versickerung vor Rückhalt vor Ableitung. Siehe hierzu auch die Stellungnahme der SGD Süd vom 17.10.2018</p> <p>Aufgrund der örtlichen Situation (hohe Grundwasserstände) und der Nähe zum Rhein und zur Hochwasserschutzlinie wäre eine Rückhaltung von Niederschlagswasser im Kanalisationssystem einer Versickerung vorzuziehen. Diese Vorgehensweise könnte im Einzelfall auch auf den Privatgrundstücken (beispielsweise durch die Errichtung von Zisternen) erfolgen. Da mit der Reduzierung der Grundflächenzahl und der damit</p> <div style="display: flex; justify-content: space-between; margin-top: 20px;"> <div style="font-size: small;"> <p><b>Bauverordnungen</b> Bauordnungsverfahren 1.08.18.140000000 18.09.2012 RIC: LU-18-DE-04XXX</p> </div> <div style="font-size: small;"> <p><b>Ordnungsstellen</b> Nutzung der Bauleitplanung 18.10.2018, 16:35 18.10.2018, 16:35</p> </div> <div style="font-size: small;"> <p><b>Stellenplan</b> Stellenplan: Untere Rhein- und Ludwigshafen Zentrale: 0621 504-2304 Tele-Nachricht: 18.09.2012</p> </div> </div>	Tgb.Nr.	4-12	4-121	4-123		4-124	4-125	4-126	
Tgb.Nr.	4-12	4-121	4-123							
	4-124	4-125	4-126							

**Begründung zur FNP-Teiländerung Nr. 26 „Luitpoldhafen Süd“**

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
	<p>einhergehenden Entsiegelung der zur Bebauung vorgesehenen Fläche mit einer Reduzierung des Niederschlagsabflusses zu rechnen ist. Kann einer Bewirtschaftung über das öffentliche Kanalnetz, vorbehaltlich der finalen Abstimmung mit der SGD-Süd, zugestimmt werden.</p> <p>Entgegen dem Bebauungsplanentwurf aus dem Jahr 2017 weist der nun vorliegende Entwurf öffentliche Erschließungsstraßen innerhalb des Plangebietes auf, in denen die Erschließung zu sichern ist. Sollte für die Erschließung ein Erschließungsvertrag mit einem privaten Bauträger vorgesehen werden, so sind die Belange des WBL zu berücksichtigen</p> <p>4-24</p> <p>Kallweit Bereichsleiter</p>	<p>Ein abschließendes Entwässerungskonzept ist im Rahmen des nachgelagerten Bauantragsverfahrens zu erarbeiten und mit den zuständigen Fachdienststellen abzustimmen, da zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht detailliert bestimmt werden kann, wie die Flächen des Plangebietes einer baulichen Nutzung im Detail zugeführt werden.</p> <p>Inwiefern die künftigen Erschließungsstraßen in öffentlicher Hand liegen werden, steht zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht fest. Darüber hinaus sind die Belange der Straßenentwässerung im Rahmen der anschließenden tiefbaulichen Planungen zu würdigen.</p> <p>Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.</p>



## Begründung zur FNP-Teiländerung Nr. 26 „Luitpoldhafen Süd“

### 9.4.4 Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden können, wurden mit Schreiben vom 12.12.2018 gemäß § 4 Abs. 2 BauGB am Bebauungsplanverfahren beteiligt. Es wurde ihnen die Möglichkeit zur Stellungnahme innerhalb von 30 Tagen gegeben. Parallel zu der Trägerbeteiligung wurden auch die städtischen Stellen und der Ortsbeirat Südliche Innenstadt am Verfahren beteiligt.

Folgende Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden beteiligt:

1.	Betrieb Landeseigene Anlagen an Wasserstraßen (BLAW)
2.	Hafenbetriebe Ludwigshafen am Rhein GmbH
3.	Industrie- und Handelskammer für die Pfalz
4.	GDKE Rheinland-Pfalz, Direktion Landesarchäologie - Außenstelle Speyer
5.	Deutsche Telekom Technik GmbH
6.	Rhein-Neckar-Verkehr GmbH
7.	Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd - Regionalstelle Gewerbeaufsicht -
8.	Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd - Regionalstelle WAB -
9.	Technische Werke Ludwigshafen AG
10.	Handelsverband Mittelrhein-Rheinessen-Pfalz e.V.
11.	Handwerkskammer der Pfalz
12.	GDKE Rheinland-Pfalz, Direktion Bau- und Kunstdenkmalpflege
13.	Interessengemeinschaft Behinderter und ihrer Freunde Ludwigshafen e.V.
14.	KNS Kommunale Netzgesellschaft Südwest mbH, Geschäftsstelle Ludwigshafen
15.	Landesbetrieb Liegenschafts- und Baubetreuung, Niederlassung Landau
16.	Landesbetrieb Mobilität Rheinland-Pfalz
17.	Pfalzwerke Netz AG, NB Netzbau Externe Planungen / Kreuzungen
18.	Planungsgemeinschaft Rheinhessen-Nahe
19.	Allgemeiner Deutscher Fahrrad-Club, Kreisverband Ludwigshafen e.V.
20.	Sportkreisvorsitzender für die Stadt Ludwigshafen
21.	Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd - Obere Landespflegebehörde -
22.	Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd - Abteilung 4, Referat 41 -
23.	Architektenkammer Rheinland-Pfalz – Gruppe Ludwigshafen
24.	Architektenbeirat
25.	Bundesnetzagentur für Elektrizität, Gas, Telekommunikation, Post + Eisenbahnen
26.	Verband Region Rhein-Neckar
27.	Verkehrsverbund Rhein-Neckar GmbH
28.	W.E.G. GmbH
29.	Wasser- und Schifffahrtsamt Mannheim

30.	Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr
31.	GASCADE Gastransport GmbH
32.	E-Plus Mobilfunk GmbH & Co. KG, Geschäftsstelle Mitte
33.	Vodafone GmbH
34.	BUND Landesverband Rheinland-Pfalz, Kreisgruppe Ludwigshafen
35.	Die NaturFreunde – Verband für Umweltschutz, sanften Tourismus und Kultur
36.	Gesellschaft für Naturschutz und Ornithologie Rheinland-Pfalz e.V.
37.	Landesaktionsgesellschaft Natur und Umwelt Rheinland-Pfalz e.V.
38.	Landesjagdverband Rheinland-Pfalz e.V.
39.	Naturschutzbund Rheinland-Pfalz
40.	POLLICHA Verein für Naturforschung und Landespflege e.V.
41.	Landesfischereiverband Rheinland-Pfalz e.V.
42.	Stadt Ludwigshafen am Rhein, Bereich Feuerwehr
43.	Stadt Ludwigshafen am Rhein, Jugendamt
44.	Stadt Ludwigshafen am Rhein, Bereich Tiefbau
45.	Stadt Ludwigshafen am Rhein, Bereich Umwelt
46.	Stadt Ludwigshafen am Rhein, Stadtvermessung
47.	Stadt Ludwigshafen am Rhein, Bauaufsicht
48.	Stadt Ludwigshafen am Rhein, Entsorgungsbetrieb und Verkehrstechnik
49.	Stadt Ludwigshafen am Rhein, Stadtentwässerung und Straßenunterhalt


Folgende Stellungnahmen mit Anregungen / Bedenken wurden zum Planstand vom 05.12.2018 abgegeben:

**Begründung zur FNP-Teiländerung Nr. 26 „Luitpoldhafen Süd“**

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung								
1.	<p style="text-align: right;">Rheinland-Pfalz</p> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; width: fit-content; margin: 0 auto;"> <p style="text-align: center;">Stadtplanung</p> <p style="text-align: center;">Eing.: 14. Jan. 2019</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 30%;">Tab.Nr.</td> <td style="width: 20%;">4-19</td> <td style="width: 20%;">4-22</td> <td style="width: 20%;">4-23</td> </tr> <tr> <td></td> <td>4-124</td> <td>4-125</td> <td>4-126</td> </tr> </table> </div> <p>Stadtverwaltung Ludwigshafen            Dezernat IV / Bauleitplanung            Frau Tanja Knoch            Postfach 211225            67012 Ludwigshafen</p> <p>Vorab per Telefax: 504-3794</p> <p>Ihr AZ.: 4-121F.Kn  <b>Bebauungsplan Nr. 644 „Luitpoldhafen-Süd“            Flächennutzungsplan 1999, 26. Teiländerung</b></p> <p>Sehr geehrte Frau Knoch,            sehr geehrter Herr Trojan,            sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>der Betreib Landeseigene Anlagen an Wasserstraßen (BLAW) als Träger öffentlicher Belange wurde gebeten, zu dem beabsichtigten Bebauungsplan „Luitpoldhafen-Süd“, Bebauungsplan Nr. 644, so- wie zu der 26. Teiländerung des Flächennutzungsplans Stellung zu nehmen.</p> <p>Nachdem sich insoweit die Situation hinsichtlich der Belange des BLAW nicht geändert hat, verwei- sen wir vollinhaltlich auf unsere Stellungnahme vom 12.10.2018, die wir vorsichtshalber als Anlage diesem Schreiben nochmals beifügen.</p> <p>Für Rückfragen stehen wir Ihnen selbstverständlich jederzeit gerne zur Verfügung</p> <p>Mit freundlichen Grüßen</p> <p>Franz J. Reindl            ppa. Robert Arndt</p> <p>Anlage            Stellungnahme vom 12.10.2018 im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB</p>	Tab.Nr.	4-19	4-22	4-23		4-124	4-125	4-126	<p>Die mit Schreiben vom 10.01.2019 vorgebrachten Belange des Betriebs Landeseigene Anlagen an Wasserstraßen (BLAW) umfassen die bereits mit Schreiben vom 12.10.2018 vorgebrachten Einwände.</p> <p>Vor diesem Hintergrund sei auf die entsprechenden Stellungnahmen der Verwaltung verwiesen.</p>
Tab.Nr.	4-19	4-22	4-23							
	4-124	4-125	4-126							



# Begründung zur FNP-Teiländerung Nr. 26 „Luitpoldhafen Süd“

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
	<p style="text-align: center;">    <b>Ruitersland/Ditz</b> </p> <p>                     Stadtverwaltung Ludwigshafen                      Dezernat IV / Bauplanung                      Frau Tanja Knoch                      Postfach 211225                      67012 Ludwigshafen                 </p> <p>                     Vorab per Telefax: 504-3794                      Vorab per E-Mail: tanja.knoch@ludwigshafen.de                 </p> <p style="text-align: right;">                     Durchwahl: -119                      Sachbearbeiter: Robert Arndt                      Unser Zeichen: Ar                      Datum: 12.10.2016                 </p> <p> <b>Ihr AZ.: 4-121F-Kn</b>  <b>Bebauungsplan Nr. 644 „Luitpoldhafen-Süd“</b>  <b>Flächennutzungsplan 1999, 26. Teiländerung</b> </p> <p>                     Sehr geehrte Frau Knoch,                      sehr geehrter Herr Trojan,                      sehr geehrte Damen und Herren,                 </p> <p>                     der Betrieb Landeseigene Anlagen an Wasserstraßen (BLAW) als Träger öffentlicher Belange sind gehalten, zu dem beabsichtigten Bebauungsplan „Luitpoldhafen-Süd“, Bebauungsplan Nr. 644, sowie zu der 26. Teiländerung des Flächennutzungsplans Stellung zu nehmen                 </p> <p><b>A</b></p> <p><u>Tatsächliche Grundlagen</u></p> <p>                     In tatsächlicher Hinsicht ist anzumerken, dass hier nicht ein Grundstück durch die Teiländerung des Flächennutzungsplans und durch den Bebauungsplan umgeplant bzw. überplant werden soll.                 </p> <p>                     Wie dem Lageplan (Anlage) zu entnehmen ist, betrifft das Plangebiet nur einen sehr kleinen Anteil des gesamten Grundstücks, nämlich die Fläche auf der die Lagerhalle stand, die bei einem Brand im Jahr 2013 erheblich beschädigt wurde sowie den existierenden und fortbestehenden Großmarkt. Dieser Großmarkt existiert seit langer Zeit und wird auch fortbestehen. Es gibt keine Anhaltspunkte dafür, dass beabsichtigt ist, den Markt zu schließen und insbesondere genießt der Großmarkt Bestandsschutz. Die An- und Abfahrterwege des Großmarktes sind bislang ebenfalls in den Planunterlagen nicht berücksichtigt. Die flächenmäßige Ausdehnung des Großmarktes, seine Anliegensbereiche sowie der Parkplatzflächen machen einen erheblichen Teil des Plangebietes (etwa 1/3) aus und stehen ebenfalls der Realisierung des Bebauungsplans largfristig entgegen.                 </p> <p>                     Es ist nicht per se ausgeschlossen eine Teiländerung eines Flächennutzungsplans und einen Bebauungsplan nur für ein Grundstück (ein Flurstück) aufzustellen, ggf. auch nur für Teile davon. Seine                 </p>	

# Begründung zur FNP-Teiländerung Nr. 26 „Luitpoldhafen Süd“

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
	<p>Grenze findet dies allerdings dort, wo augenfällig ist, dass die bestehende Situation förmlich umgekehrt wird, und damit Gefahren für die fortbestehenden Gewerbe-, Industriebetriebe und Hafenaufnahmenutzungen bestehen.</p> <p>Das gesamte Grundstück bzw. Flurstück mit einer Gesamtgröße von 246.159 qm besteht nicht nur aus den Teilflächen, die durch die Planung unmittelbar umgeplant werden sollen, sondern auch angrenzende Flächen, die dauerhaft und fortwährend weiterhin im bisherigen Maß genutzt werden, zum Teil sogar Ausbauten bereits genehmigt sind (Hafensstraße 17). Das Grundstück bzw. Flurstück teilt sich auf in ca. 104.000 qm Wasserflächen und 141.924 qm Landflächen, von denen etwa 101.000 qm gewerblich-industriell genutzt werden. Die restlichen rund 40.000 qm beinhalten Verkehrsflächen (Schiene, Straße), Böschungsanteile, Gelände der Hafenverwaltung und den Ludwigshafener KanuClub.</p> <p>In diese bestehende Nutzung ragt das hier zu überplanende Gebiet dann förmlich wie ein Keil hinein und trägt damit die schutzwürdige Nutzung (Wohnen) in die emissionsstrahligen Nutzungen hinein. In tatsächlicher Hinsicht führt dies also zu einem Konflikt im Widerspruch zueinander stehender Nutzungen.</p> <p><b>B</b> <u>Einwendungen</u></p> <p><b>I.</b> <u>Beabsichtigte 26. Teiländerung des Flächennutzungsplans</u></p> <p>Hier handelt es sich nicht nur um eine Fortentwicklung des bestehenden Flächennutzungsplans, sondern um eine Umkehrung des aus den Grundsätzen und Zielen der Raumordnung entwickelten Flächennutzungsplans an dieser Stelle. Das zeigt sich schon daran, dass aus dem einheitlichen Grundstück ein recht kleiner Teil ausgeschnitten wird, der umgenutzt werden soll. Das steht mit den bisherigen Inhalten des Flächennutzungsplans in volstem Widerspruch. Es handelt sich gerade nicht um eine Anpassung geringfügigen Ausmaßes (z. B. von Gewerbe zu Industrie oder umgekehrt), sondern von einer Sonderaufgabe Hafen hin zu einer gehobenen Wohnnutzung mit einem geringen gewerblichen Anteil. Eine störanfällige Wohnnutzung wird also geradezu hineingepresst in die Hafennutzung samt ihrer Logistik und des Umschlags.</p> <p><b>1.</b> <u>Höherwertiges Recht</u></p> <p><b>a)</b> <u>LEP IV</u></p> <p>Bereits auf Ebene des Landesentwicklungsprogramms IV für das Land Rheinland-Pfalz wird ausgeführt, dass das bestehende Angebot an Gewerbe- und Industrieflächen vorrangig genutzt werden soll (G52; Ziffer 3.2.2 LEP IV). Dies geht dann aber nicht, wenn bestehende Angebote an Gewerbe- und Industrieflächen statt vorrangig zu nutzen, zurückgedrängt werden, um an deren Stelle im Industrie- und Gewerbebereich Wohnbau anzusiedeln. Nicht ohne Grund wird in der Begründung und Erläuterung ausgeführt, dass ein effizienter Umgang mit bereits verfügbaren Flächen erforderlich ist, und gewerblich-industrielle Entwicklung auf die gesicherten Industrie- und Gewerbegebiete sowie</p>	



# Begründung zur FNP-Teiländerung Nr. 26 „Luitpoldhafen Süd“

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
	<p>Brachflächen zu konzentrieren sein soll. Genau dies wird aber konkretisiert, wenn eine bestehende Industrie- und Gewerbefläche nicht weiter genutzt werden sollen darf</p> <p>b) <u>Einheitlicher Regionalplan für die Metropolregion Rhein-Neckar</u></p> <p>Nach Ziffer 4.1 der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 644 „Luitpoldhafen-Süd“ (Entwurfassung) ist ausgeführt, dass Grundsätze der Regional- und Landesplanung nicht infrage gestellt werden würden. Entsprechend ist in Ziffer 4.1 des Erläuterungsberichts zur Flächennutzungsplan-Teiländerung Nr. 26 „Luitpoldhafen-Süd“ ebenfalls ausgeführt, dass die Planung mit Grundsätzen und Zielen der Regional- und Landesplanung vereinbar sein soll</p> <p>Insbesondere der Regionalplan für die Region Rhein-Neckar bestimmt jedoch, dass bestehende Standorte für Industrie und Gewerbe und auch für die Hafent und hafennahe Nutzungen zu sichern sind. Im Einzelnen:</p> <p>In Ziffer 1.5.1.2 ist bestimmt, dass zusätzliche gewerbliche Bauflächen an bestehende Bebauung anknüpfen sollen, womit bestehende gewerbliche Nutzung gemeint ist. Dem Grundsatz der Raumordnung läuft zuwider, wenn an bestehende Gewerbeflächen Wohnnutzung angrenzt, die die Entwicklungsmöglichkeiten (Ziffer 1.5.1.1) beschränkt.</p> <p>Ziel der Raumordnung ist aber neben der Bestandssicherung und Weiterentwicklung vorhandener Betriebe (Ziffer 1.5.2.2) zugleich die Eigenentwicklung, die eben an bestehende Gewerbe anschließen soll (Ziffer 1.5.2.1), um so die Ansiedlung von Betrieben zu bündeln.</p> <p>Auf Ebene der Regionalplanung ist ebenfalls bereits zu berücksichtigen, dass bestehende Verkehrswege die bereits bestimmten Zwecken dienen, aufrechterhalten bleiben, um die Infrastruktur zu stärken. Das Verkehrssystem soll deswegen so gestaltet sein, dass es zur Stärkung und Weiterentwicklung der Region beiträgt. Dies gelingt aber nur, wenn bestehende Verkehrsachsen, insbesondere für den Güterkraftverkehr und den Schienenverkehr, so erhalten und orientiert bleiben, dass diese zu den wasserseitigen Umschlagsanlagen führen. Ein Zurückdrängen von gewerblich bzw. industriell genutzten Lager- und Logistikflächen führt nicht zu einer Stärkung kurzer Verkehrswege, sondern schafft Verkehrsprobleme. Würde die riesige Fläche ungeplant werden hin zu erheblicher Wohnnutzung, müsste die dadurch entfallende Fläche für Lagerung und Logistik andernorts angesiedelt werden, was zusätzliche Verkehrsströme in Richtung der wasserseitigen Umschlagsanlagen zur Folge hat und überdies die bestehende Trassenführung (Schiene und Straße) schwächt (vgl. insbesondere Ziffern 3.1.1 ff. des Regionalplans), da andernorts angesiedelte Betriebe längere Wege in Richtung der Umschlagsanlagen nehmen müssen, statt der kurzen Wege von bisherigen Lagerflächen zu (wasserseitigen) Umschlagsanlagen. Insbesondere hat deswegen der Erhalt und Ausbau z. B. des Schienenverkehrs Vorrang vor dem Straßenverkehr und der Erhalt und Ausbau hat Vorrang vor dem Neubau (vgl. Ziffern 3.1.4 ff. des Regionalplans).</p> <p>Insbesondere wird hier aber außer Acht gelassen, dass Straße, Schiene und Binnenwasserstraße und ihre jeweiligen Schnittstellen ausgebaut und aufeinander abgestimmt werden sollen (Ziffern 3.1.5.1 folgend des Regionalplans). Daher heißt es gerade in Ziffer 3.1.5.2 des Regionalplans, dass bei konkurrierenden Nutzungsansprüchen den logistikaffinen Nutzungen der dafür notwendige Raum beigemessen werden soll. Hierzu wird ausdrücklich der Hafenstandort Ludwigshafen am Rhein aufgeführt. In der nachfolgenden Ziffer 3.1.5.4 heißt es ausdrücklich, dass die Häfen in der</p>	

# Begründung zur FNP-Teiländerung Nr. 26 „Luitpoldhafen Süd“

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
	<p>Metropolregion, hierzu gehören auch die Hafens in Ludwigshafen und damit der Luitpoldhafen, in-standgehalten und ausgebaut werden sollen. Dies ist nicht möglich, wenn statt einer Instandhaltung und eines Ausbaus Wohnbauflächen errichtet werden.</p> <p>2. <u>Erforderlichkeit</u></p> <p>Der derzeit gültige Flächennutzungsplan sieht vor, dass eine „Sonderbaufläche Hafen“ ausgewiesen ist. Daher ist auf der einen Seite auf den Gebietsverhaltensanspruch hinzuweisen. Auf der anderen Seite ist hier keine bloße Anpassung des Flächennutzungsplans beabsichtigt, sondern Änderung des Flächennutzungsplans und Aufstellung des Bebauungsplans stellen gerade eine Entwicklung der Hafensflächen entgegen. Mit dem Zulassen von Wohnbau wird das Gegenteil der bisher zulässigen Art der Nutzung geplant. Ein Bebauungsplan mit einhergehender Änderung des Flächennutzungsplans steht daher nicht nur mit den Grundsätzen der Raumordnung nicht im Einklang, sondern es fehlt eine Auseinandersetzung, warum gerade nur eine Anforderlichkeit für die Rhein (vgl. Staatsanzeiger Rheinland-Pfalz vom 08.11.1976, Nr. 43). Seit über 100 Jahren ist dieser Teil als Hafen angelegt und wurde als Hafen und mit hafentypischen Lager- und Logistikeinrichtungen benutzt, dies sogar im mittlerweile modernen kombinierten Verkehr (Schiene, Wasser, Straße). Ein städtebauliches Konzept ist daher nicht erkennbar, was ebenfalls daher der Anforderlichkeit entgegensteht. Dies gilt insbesondere auch deswegen, da der Bebauungsplan und die beabsichtigte Fläche der Teiländerung des Flächennutzungsplans so gewählt wurden, dass das Gesamtgrundstück im vorliegenden Fall gerade zu zerschneiden wird. Wie von der Stadt selber ausgeführt wird, wird nur ein Teil des Grundstücks der Eigentümerin und der Hafenbetriebe Ludwigshafen am Rhein GmbH durch den Bebauungsplan überplant und wird mit der Teiländerung des Flächennutzungsplans betroffen, dies jedoch in einem sich einheitlich darstellenden Gebiet nämlich südlich der Brücke, letztlich bis zum Kaiserwörthhafen, nämlich dem Sondergebiet Hafen. Eine Sondergebietsfremde Nutzung wird hier gerade zu hineingezwängt in die bestehende Sondergebietsnutzung, ohne dass es hierfür einen städtebaulichen Grund gibt, mit Ausnahme der Äußerung der Stadtspitze in der Presse im Anschluss an das Brandereignis mit der Aussage, dass man schon dafür Sorge tragen werde, dass dort nie wieder eine industrielle Nutzung hinkomme.</p> <p>Es handelt sich daher bei der beabsichtigten Änderung des Flächennutzungsplans nicht um eine Anpassung an geänderte Entwicklungen, sondern um eine Beeinträchtigung der städtebaulichen Entwicklung und eine Umkehrung des aus den Grundsätzen und Zielen der Raumordnung entwickelten Flächennutzungsplans an dieser Stelle. Dies zeigt sich schon daran, dass aus dem einheitlichen Grundstück ein recht kleiner Teil ausgeschnitten wird, der umgenutzt werden soll. Dies steht mit dem bisherigen Inhalt des Flächennutzungsplans in vollständigem Widerspruch. Es handelt sich nicht um eine Anpassung geringfügigen Ausmaßes (z.B. von Gewerbe zu Industrie oder umgekehrt), sondern von einer Sonderbaufläche Hafen hin zu einer auch Wohnnutzung. Durch das Hineinpressen einer störanfälligen Nutzung in eine bestehende Hafennutzung samt ihrer industriellen-gewerblich und hafentypischen Nutzungen durch Logistik und Umschlag wird also dies ad absurdum geführt.</p>	



Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
	<p>3. <u>Grundsatz der Konfliktbewältigung</u></p> <p>a) An dieser Stelle sei wegen der Hineinplanung einer störanfälligen Wohnnutzung in eine bestehende Nutzung auf das Optimierungsgebot des § 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz hingewiesen.</p> <p>Schon auf raumordnerischer Ebene, erst recht aber in der Flächennutzungsplanung und spätestens bei dem Bebauungsplan sind Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen so weit wie möglich vermieden werden. Es bedarf daher besonderer Anstrengungen, angrenzende Flächen und deren geplanten Nutzungen, die sich nicht nur beeinträchtigen, sondern geradezu ausschließen, zu gestalten. Vor der Abwägung gehört hierbei schon die Optimierung der planerischen Situation. Daher ist das Optimierungsgebot des § 50 BImSchG der eigentlichen Abwägung vorgeschaltet und lenkt die Abwägung bzw. gibt die Richtung vor.</p> <p>Sollen im Rahmen der Flächennutzungsplanung und der Aufstellung des Bebauungsplans wenig verträgliche Nutzungen neben- und zueinander geplant werden, so kommt es bereits vor der Abwägung auf die Gewichtung der Belange an und deren Zuordnung, weil eben vom Regelfall der verträglichen Nutzungsarten zueinander abgewichen werden soll. Wir hatten zudem nicht nur wenig verträgliche Nutzungen nebeneinander geplant, sondern diese auch noch in äußerst geringen Abständen (hier sogar auf dem gleichen Grundstück), so ist dann Augenmerk darauf besonders zu richten, wie die Situation zu optimieren ist, ggf. durch Vermeidung des Hineinplanens störanfälliger Nutzungen. Erst in der späterfolgenden Abwägung sind also gleich mehrere Hürden zu überwinden. So bedarf es eines besonderen Begründungsaufwandes – der hier nicht erkennbar ist –, warum in eine solche Situation Wohnnutzung hineingeplant wird, zum anderen, warum diese Nutzungen in dieser Konstellation mit so geringen Abständen geplant werden und die bisherige Nutzung nicht beibehalten wird.</p> <p>Geplante Nutzungen und vorhandene Nutzungen sind dabei so zu planen, dass schädliche Umwelteinwirkungen für die heranrückende Wohnbebauung soweit wie möglich vermieden werden. Dies ist mit der hier vorliegenden Planung ausgeschlossen.</p> <p>Insbesondere ist aber auf die Belange des Bestandsschutzes nicht nur als Ausprägung des Eigentumsschutzes, sondern auch auf den fortwirkenden bzw. nachwirkenden Bestandsschutz zu weisen, der ebenfalls im Wege steht. Hinzu kommt, dass dies auch bei dem Gesichtspunkt der verträglichen Flächenzuordnung zu berücksichtigen ist. Hiermit sind nicht nur die unmittelbar angrenzenden Nutzungen gemeint, sondern alle „nahen“ Nutzungen, die sich nachteilig auf eine Wohnnutzung an dieser Stelle auswirken können bzw. von denen die Wohnnutzung nachteilig betroffen sein kann.</p> <p>b) Hieraus resultiert ein weiterer Problembereich, nämlich der Grundsatz der Konfliktbewältigungen im engeren Sinne. Soweit eine planerische Hoheit und Gestaltungsfreiheit angenommen werden kann, so stellt das Optimierungsgebot eine konkrete Ausgestaltung des ohnehin geltenden allgemeinen Grundsatzes der Konfliktbewältigung dar. Der Grundsatz der Konfliktbewältigung besagt, dass unverträgliche Nutzungen möglichst zu trennen sind. Sind Sie nicht zu trennen, so ist in zweiter Linie ein dann drohender oder bereits bestehender Nutzungskonflikt möglichst frühzeitig zu bewältigen. Hier wird jedoch ein Konflikt durch die Planung nicht bewältigt, sondern heraufbeschoren und verstärkt. Entsteht durch die Planung einer Stadt eine Situation, durch die Gebiete unterschiedlicher</p>	

# Begründung zur FNP-Teiländerung Nr. 26 „Luitpoldhafen Süd“

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
	<p>Schutzwürdigkeit aufeinander treffen, so führt dies nicht nur möglicherweise zu einer Pflichtigkeit dessen, der Belästigungen verbreitet, sondern auch eine Pflichtigkeit für den, der sich in eine solche Situation hineinbegeben muss. Eine Vorbelastung oberer, wie sie in hiesigem Gebiet vorhanden ist, führt zu einer Duldungspflicht derer, die sich im sicheren Wissen um die Vorbelastung in der Nähe solcher Quellen ansiedeln. Dies betrifft nicht nur Lärm, Staub, Erschütterungen und sonstige Emissionen. Es betrifft auch die sonst damit einhergehenden Beeinträchtigungen, die sich im Angesicht eines Industrie-, Gewerbebetriebes und eines Sondergebiets im Übrigen stellen. Daher muss eine grundsätzlich planungsrechtliche Absicherung erfolgen. Das bedeutet, dass im konkreten Fall insbesondere auch bei den abzuwägenden Belangen intensive Prüfungen voranzustellen sind, wie die vorhandene Nutzung geschützt und weiterhin ermöglicht wird. Dies fehlt vollständig.</p> <p>Es bedarf ausreichender Begründung, warum daher diese Situation so gestaltet wird. Insbesondere darf eine Konfliktbewältigung nicht darauf ausgerichtet sein, vorhandene Nutzungen unmöglich zu machen und bestehende Betriebe einzuschränken, wenn und soweit diese Bestandsschutz genießen.</p> <p>4. <u>„Alternativprüfung“</u></p> <p>In diesem Rahmen ist letztlich eine Alternativprüfung abwägungsrelevant. Eine gedachte Nullvariante würde nämlich dazu führen, dass gar kein städtebauliches Erfordernis für diesen Bebauungsplan besteht, da nämlich sämtliche durch den Bebauungsplan und die geplante Änderung des Flächennutzungsplans bereits angelegten Konflikte nicht eintreten würden und etwaig bestehende Konflikte bauaufsichtsrrechtlich bereits bewältigt wurden und werden können. Dies würde sogar ohne bauplanungsrechtliche Änderungen gehen, sodass die Nullvariante mit weniger Beeinträchtigungen und Einschränkungen für bestehende Nutzungen einher geht. Eine planungsrechtliche Nullvariante würde also zu einer Wiederbebaubarkeit der Fläche führen und weniger einschneidend in die Rechte des Eigentümers, der Hafenbetriebe Ludwigshafen am Rhein GmbH und der angrenzenden Nutzungen einhergehen.</p> <p>II. <u>Einwendungen und Bedenken gegen den beabsichtigten Bebauungsplan</u></p> <p>Hinsichtlich der Einwendungen und Bedenken in raumordnungsrechtlicher Sicht darf oben auf die Ziffern I. 1. lit. a) und b) verwiesen werden. Dies gilt entsprechend für den beabsichtigten Bebauungsplan und dessen abwägungserhebliche Belange.</p> <p>1. <u>Erforderlichkeit</u></p> <p>a) Hier darf zunächst verwiesen werden auf die bereits oben gestaltigen Ausführungen zur Erforderlichkeit. Ergänzend wie folgt:</p> <p>Dem beabsichtigten Bebauungsplan fehlt die Erforderlichkeit im Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB. Das Erfordernis einer geordneten städtebaulichen Entwicklung fehlt einem Bebauungsplan nämlich schon dann, wenn der Bebauungsplan auf absehbare Zeit nicht realisiert werden kann. Zwar genügt</p>	



# Begründung zur FNP-Teiländerung Nr. 26 „Luitpoldhafen Süd“

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
	<p>es für eine Erforderlichkeit einer Planung bereits, wenn diese nach der städteplanerischen Konzeption der Gemeinde erforderlich erscheint. Umgekehrt fehlt es jedoch dann daran, wenn die Verwirklichung einer Planung nachhaltig nicht möglich ist. Im Fall des beabsichtigten Bebauungsplans Nr. 644 wird ein erheblicher Teil des Plangebietes und ein Teil des Grundstücks weiterhin als Handelsbetrieb genutzt und auch weiterhin und langfristig genutzt werden. Es ist weder beabsichtigt, noch geplant, die bestehende Handelsnutzung aufzugeben oder sonst eine Umnutzung herbei zu führen.</p> <p>Die weitere Fläche, die im Geltungsbereich des Bebauungsplans liegen soll, wird ebenfalls auf absehbare Zeit nicht der von der Stadt geplanten Nutzung zugeführt werden können. Zum einen gibt es eine Baugenehmigung für die im Juni 2013 durch ein Brandereignis zu Schaden gekommene Halle, deren baulichen Reste, insbesondere die für den Bestand und die Standsicherheit einer großräumigen Lagerhalle baulich maßgebende Bodenplatte, weiterhin vorhanden sind.</p> <p>Zum anderen wurde aber festgestellt, dass die Versagung der Genehmigung der Wiedererrichtung der abgebrannten Lagerhalle durch die Stadt Ludwigshafen rechtswidrig gewesen ist. Aus haftpflichtischen Gründen, wie auch aus dem Gesellschaftszweck der Hafenbetriebe Ludwigshafen GmbH heraus sowie der Pflicht des Betriebs Landeseigener Anlagen an Wasserstraßen folgend, muss schon aus haushaltsrechtlichen Gründen eine Wiedererrichtung der Lagerhalle weiterverfolgt werden und jede andere als eine hafennahe gewerblich-industrielle oder Logistikknutzung scheidet aus!</p> <p>Hinzu kommt, dass auch das OVG Rheinland-Pfalz und dem folgend das Bundesverwaltungsgericht ausgesprochen haben, dass als die nähere Umgebung prägend die Lagerhalle weiter „hinzuzudenken ist“. Auch dies spricht gegen die städtebauliche Erforderlichkeit, insbesondere einer wohnlichen Nutzung.</p> <p>Weiterhin ist anzumerken, dass zumindest in einer der Varianten, dies zwar nur als bedingte Festsetzung, aber gleichwohl vorhanden, die Schienenstränge überplant werden. Ein Beseitigen der Schienenstränge ist mit Blick auf die künftig weiterhin beabsichtigte Nutzung für den Güterumschlag jedoch weder vorgesehen noch beabsichtigt und steht daher ebenso der Realisierbarkeit des Bebauungsplans auf unabsehbare Zeit entgegen. Eine Entwidmung des Schienenstranges gibt es ebenso wenig wie eine Entwidmung des Hafengeländes.</p> <p>Weiterhin steht der Realisierung des Bebauungsplans und damit der Erforderlichkeit entgegen, dass etwa 1/3 des Plangebietes von einem bestehenden Großmarkt, dessen Andienungsflächen und den Parkplatzflächen bebaut sind und genutzt werden. Auch zukünftig werden diese entsprechend genutzt werden. Der Großmarkt genießt Bestandsschutz und damit ist auch dieser Bereich des Plangebietes langfristig nicht nach den Wünschen der Stadt bebaubar, was der Erforderlichkeit des Bebauungsplans entgegensteht.</p> <p>b) Dem Bebauungsplan fehlt aber auch deswegen die Erforderlichkeit, weil diese Planung erkennbar und einzig darauf zielt, die Wiedererrichtung einer Lagerhalle zu verhindern, und unter dem Deckmantel nun urbanes Wohnen geplant wird. Die angeführten Gründe, dass vorherige Interessenten ihre Vorhaben dort nicht realisieren wollten, lag überdies an der fehlenden Bereitschaft der hiesigen planenden Gemeinde.</p>	

# Begründung zur FNP-Teiländerung Nr. 26 „Luifpoldhafen Süd“

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
	<p>Diese hat letztlich keinen Hehl daraus gemacht, dass sie seit jeher beabsichtigt, dort Wohnen zu etablieren statt der bisherigen Nutzung. Einer bloßen Verhinderungsplanung fehlt aber in jedem Falle die städtebauliche Erforderlichkeit.</p>	
2.	<p><u>Gebietserhaltungsanspruch</u> Sowohl der Eigentümerin, BLAW, wie auch den Hafenebetrieben Ludwigshafen am Rhein GmbH steht überdies der sogenannte Gebietserhaltungsanspruch zur Seite. Dies gilt insbesondere vor dem Hintergrund, dass nur ein kleines Teilstück eines Gesamtgrundstücks hier bauplanungsrechtlich so überplant wird, dass die zusätzliche Bebauung des überplanten Gebietes keilförmig in das bestehende Gebiet und den bestehenden Grundstückscharakter hineinragt. Eine zur Schwanhälerstraße hin bestehende Handelsnutzung steht den Festsetzungen des Bebauungsplans ebenso entgegen, wie die übrige umgebende Nutzung entlang der Hafenseite auf der Straßenseite des Plangebietes sowie auf der anderen wasserseitigen Seite des Luifpoldhafenbeckens hin.</p>	
3.	<p><u>Grundsatz der Konfliktbewältigung und Optimierungsgebot</u> (§ 50 BImSchG) Hier gilt das Gleiche, wie oben bereits zur Änderung des Flächennutzungsplans ausgeführt. Hierauf wird verwiesen.</p>	
4.	<p><u>Eigentum</u> Selbstverständlich sind Eigentum des Eigentümers, BLAW, genauso tangiert wie eigentumsähnliche Belange und Interessen der Hafenebetriebe Ludwigshafen am Rhein GmbH als Pächterin und Verwalterin des Grundstücks. Die Zerschneidung eines einheitlich bestehenden Grundstücks, um vom Eigentümer nicht gewollte und nicht beabsichtigte Nutzungen hineinzuverpressen, tangiert das Eigentum in seiner nahezu stärksten Form, weil der Eigentümer nicht nach seinem Belieben verfahren kann und andere von jeder Einwirkung ausschließen darf (vgl. § 903 BGB).</p>	
5.	<p><u>Gebot der Rücksichtnahme</u> Wie der Gebietserhaltungsanspruch ist in gleicher Weise auch das Gebot der Rücksichtnahme zu berücksichtigen. Nicht nur bei dem konkreten Vorhaben ist das Gebot der Rücksichtnahme zu berücksichtigen, sondern auch dann schon bei der Bauleitplanung, wenn der Inhalt der Planung und die (verfassungsrechtlichen) Schranken durch die Berücksichtigung des Grundsatzes der Verhältnismäßigkeit dazu führen, dass im konkreten Fall eine Nutzung, welche die bestehenden ausschließt</p>	




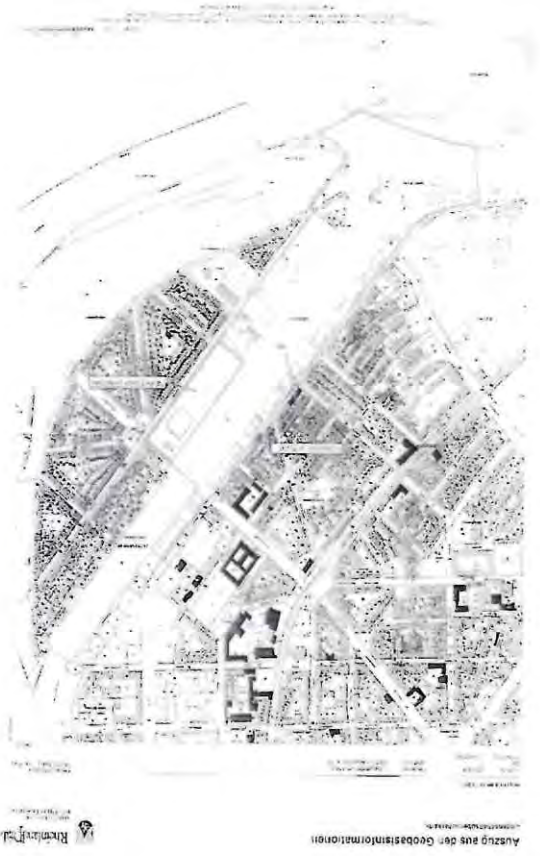
Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
	<p>und die bestehenden erheblich stört; dem Rücksichtnahmegebot zuwiderlaufen muss. Dann muss aber schon auf Planungsebene, wie auch der Grundsatz der Konfliktbewältigung, dazu führen, dass nicht schon das Bauplanungsrecht etwas zulässt, was gegen das Gebot der Rücksichtnahme verstößt wurde.</p> <p>Das schließt eine Planungsgestaltung eines Gebietes nicht aus, findet seine Grenzen aber dort, wo die neue Planung zulässige Nutzungen beschränkt. Hier ist nicht einmal mehr eine herkömmliche Wohnbebauung gegeben, der bauplanungsrechtlich Rechnung zu tragen wäre, sondern es soll sogar eine bestehende Nutzung mit Wohnnutzung umgenutzt werden. Die gesamte Planungsintention verstärkt daher den Anschein, dass die durch ein Brandereignis unvorhergesehene eingetretene Situation bei sich bietender Gelegenheit genutzt werden soll, um mittels eines singulären, lediglich einen kleinen Teil eines Grundstücks betreffenden Bebauungsplans die Nutzungsart insgesamt und grundsätzlich in Frage zu stellen, um so schrittweise das gesamte Gebiet in ein durchgängiges Wohngebiet umzuwandeln.</p> <p>6. <u>Weitere Belange</u></p> <p>a) <u>Belange der Wirtschaft</u></p> <p>Die Belange der Wirtschaft sind ohnehin zu berücksichtigen (§ 1 Abs. 6 Nr. 8 a BauGB). In diesem Falle ist dies aber besonders hervorzuheben. Die Eigentümerin (BLAW) und die Verpächterin und Verwalterin (Hafenbetriebe Ludwigshafen am Rhein GmbH) sind Teil der Wirtschaft auf der einen Seite und stellen der Wirtschaft im Übrigen die Flächen zur Verfügung. Es sind also auch Belange der hiesigen Einwohner.</p> <p>Insbesondere ist dies deswegen relevant, weil die Wohnnutzer der von der Hafenstraße aus gegenüberliegenden Straßenseite bereits gegen sämtliche in der Zeitung angegedeuteten Bauvorhaben Bedenken angemeldet haben. Festgehalten werden muss daher, dass gegen bestehende Nutzungen, insbesondere entlang der Hafenstraße außerhalb des Planbereichs, Belange der Wirtschaft berührt sind. Hierbei ist nicht gemeint das Verhältnis zwischen bestehender, industrieller/gewerblicher Nutzung auf der einen Seite der Hafenstraße und Wohnnutzung auf der anderen Seite der Hafenstraße. Es geht um die Belange der Wirtschaft, wenn zusätzliche Wohnnutzung im Plangebiet heranrückt.</p> <p>b) <u>Eigentumschutz</u></p> <p>Neben dem Eigentum des BLAW und den eigentumsähnlichen Belangen der Verpächterin und Verwalterin, Hafenbetriebe Ludwigshafen am Rhein GmbH, sind auch Eigentum und eigentumsähnliche Positionen zu berücksichtigen, welche die Industrie- und Gewerbeunternehmen im Hafenbereich des Luitpoldhafens betreffen.</p> <p>c) <u>Recht am eingerichteten und ausgeübten Gewerbebetrieb, als besondere Ausprägung des Eigentumschutzes</u></p> <p>Zu dem oben angesprochenen Eigentumschutz gehört dann auch das Recht am eingerichteten und ausgeübten Gewerbebetrieb, das weiter eingeschränkt wird, wenn Wohnnutzung, also schutzwürdige Nutzung, in ein bestehendes Gewerbe- bzw. Industriegebiet in einem Sondergebiet Hafen hinzutritt.</p>	

# Begründung zur FNP-Teiländerung Nr. 26 „Luitpoldhafen Süd“

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
	<p>d) <u>Bestandsschutz</u></p> <p>Gleichfalls ist dies zu berücksichtigen als Bestandsschutz für die bestehenden Unternehmen, wozu im Übrigen auch BLAW als Eigentümer und Hafenetriebe Ludwigshafen am Rhein GmbH als Verpächtern und Verwaltern gehören. Insofern ist gerade für die hier zu überplanenden Flächen insoweit sei auf die prägende Fortwirkung der wieder zu errichtenden Lagerhalle hingewiesen, wie dies auch das OVG Rheinland-Pfalz und das Bundesverwaltungsgericht gelten haben.</p> <p>e) <u>Funktionierende Hafenvirtschaft einschließlich damit zusammenhängender Lager- und Logistikaktivitäten</u></p> <p>Zu den zu berücksichtigenden Belangen gehören auch die Belange der funktionierenden Hafenvirtschaft einschließlich der damit zusammenhängenden Lager- und Logistikaktivitäten, nicht nur im Luitpoldhafen, sondern insgesamt in den Hafengebieten im Gebiet der Stadt Ludwigshafen, die tan- giert werden, wenn keilförmig Wohnbebauung in das bestehende Gebiet (Luitpoldhafen-Süd) hin- eingeplant wird.</p> <p>f) <u>Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen</u></p> <p>Die Erhaltung, die Sicherung und die Schaffung von Arbeitsplätzen sind ebenfalls gewichtige und zu berücksichtigende Belange (§ 1 Abs. 6 Nr. 8 Buchstabe c) BauGB).</p> <p>iii.</p> <p>Zusammenfassend sei also darauf hingewiesen, dass die geltende bauplanungsrechtliche Einstufung der vorgesehenen Bebauungsplanung entgegensteht, das zu überplanende Gebiet weiterhin nicht nur als Sondergebiet Hafen ausgewiesen ist, sondern auch so benutzt wird und dabei auch der fortwirkende Schutz der wieder zu errichtenden Lagerhalle zu berücksichtigen ist. Eine Planung wie die vorliegende steht diesen Zwecken entgegen und würde die um das Plangebiet herumliegen- den, gleichfalls auf demselben Grundstück liegenden Nutzungen erheblich beeinträchtigen.</p> <p>Durchaus kritisch und den Belangen entgegenstehend ist auch die Atomisierung des Grundstücks der Einwohnerinnen bzw. der Hafenetriebe Ludwigshafen am Rhein GmbH und des BLAW. Zwar ist es möglich, einen Bebauungsplan für eng umgrenzte Flächen, ggf. sogar einzelne Grundstücke auszustellen.</p> <p>Dies wird jedoch dann missbräuchlich, wenn wie im vorliegenden Fall aus einem bestehenden Grundstück ein kleiner Teil „herausgeschliffen“ wird, um ihn entgegen des Willens des Trägers öf- fentlicher Belange, der Eigentümerin und der Hafenetriebe einer Wohnnutzung zuzuführen, die in einem Gebiet wie diesem schlicht nichts zu suchen hat.</p> <p>Was den Untersuchungsumfang anbelangt, der die verschiedenen Einwirkungen betrifft, verweisen wir auf die bisherigen Stellungnahmen, insbesondere aber Besprechungen und Erörterungen mit</p>	



**Begründung zur FNP-Teiländerung Nr. 26 „Luitpoldhafen Süd“**


Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
	<p>Ihrem Haus. Es handelt sich um ein Sondergebiet Häfen und gewerblich-industriell genutzte Flächen, die zukünftig genau so wie genutzt werden sollen, so dass nach unserem Dafürhalten von den nach den Fachgesetzen und der zugehörigen Regelungswerke erforderlichen zulässigen Ausmaßen auszugehen ist die zur Bauantragstellung noch können. Nach unserem Dafürhalten ist auch der nachwirkende Schutz der Landschaft für die mit überplant werden soll, ebenso zu berücksichtigen, wie natürlich der Großteil der Fläche ist.</p> <p>Für Rückfragen stehen wir Ihnen selbstverständlich jederzeit gerne zur Verfügung.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen</p> <p> Franz J. Rendl 1. A. Richard Arnold</p> <p>Anlage Lageplan Luitpoldhafen</p> 	

**Begründung zur FNP-Teiländerung Nr. 26 „Luitpoldhafen Süd“**

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
2.	<p> <b>Stadtplanung</b>                      Eing.: 14. Jan. 2019                      Tisch Nr. 4-12 4-123 4-123                      4-124 4-125 4-125                 </p> <p>                     Stadtverwaltung Ludwigshafen                      Dezernat IV / Bauleitplanung                      Frau Tanja Knoch                      Postfach 211225                      67012 Ludwigshafen                 </p> <p>                     Vorab per Telefax: 504-3794                 </p> <p>                     Durchwahl: -119                      Sachbearbeiter: Robert Arndt                      Unser Zeichen: Ar                 </p> <p>                     Datum: 10.01.2019                 </p> <p>                     Ihr AZ.: 4-121F.Kn                      Bebauungsplan Nr. 644 „Luitpoldhafen-Süd“                      Flächennutzungsplan 1999, 26. Teiländerung                 </p> <p>                     Sehr geehrte Frau Knoch,                      sehr geehrter Herr Trojan,                      sehr geehrte Damen und Herren,                 </p> <p>                     die Hafenebetriebe Ludwigshafen am Rhein GmbH wurden als Träger öffentlicher Belange gebeten, zu dem beabsichtigten Bebauungsplan „Luitpoldhafen-Süd“, Bebauungsplan Nr. 644, sowie zu der 26. Teiländerung des Flächennutzungsplans Stellung zu nehmen.                 </p> <p>                     Nachdem sich insoweit die Situation hinsichtlich der Belange der Hafenebetriebe Ludwigshafen am Rhein GmbH nicht geändert hat, verweisen wir vollinhaltlich auf unsere Stellungnahme vom 12.10.2018, die wir vorsichtshalber als Anlage diesem Schreiben nochmals beifügen.                 </p> <p>                     Für Rückfragen stehen wir Ihnen selbstverständlich jederzeit gerne zur Verfügung.                 </p> <p>                     Mit freundlichen Grüßen                 </p> <p>                     Franz J. Reindl                      ppa. Robert Arndt                 </p> <p>                     Anlage:                      Stellungnahme vom 12.10.2018 im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung gem. §4 Abs.1 BauGB                 </p>	<p>                     Die mit Schreiben vom 10.01.2019 vorgebrachten Belange der Hafenebetriebe Ludwigshafen am Rhein GmbH sind wortgleich bzw. identisch mit den vorgebrachten Belangen des Betriebs Landeseigene Anlagen an Wasserstraßen (BLAW).                 </p> <p>                     Daher gelten die zuvor genannten Stellungnahmen auch für die Äußerungen der Hafenebetriebe Ludwigshafen am Rhein GmbH.                 </p>



# Begründung zur FNP-Teiländerung Nr. 26 „Luitpoldhafen Süd“

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
	<p>  </p> <p>                     Stadtverwaltung Ludwigshafen                      Dezernat IV / Bauplanung                      Frau Tanja Knoch                      Postfach 211225                      67012 Ludwigshafen                 </p> <p>                     Vorab per Telefax: 504-3794                      Vorab per E-Mail: tanja.knoch@ludwigshafen.de                 </p> <p> <b>Ihr AZ.: 4-121F.Kn</b>  <b>Bebauungsplan Nr. 644 „Luitpoldhafen-Süd“</b>  <b>Flächennutzungsplan 1999, 26. Teiländerung</b> </p> <p>                     Sehr geehrte Frau Knoch,                      sehr geehrter Herr Trojan,                      sehr geehrte Damen und Herren,                 </p> <p>                     die Hafenbetriebe Ludwigshafen am Rhein GmbH als Träger öffentlicher Belange sind gehalten, zu dem beabsichtigten Bauungsplan „Luitpoldhafen-Süd“, Bauungsplan Nr. 644, sowie zu der 26. Teiländerung des Flächennutzungsplans Stellung zu nehmen                 </p> <p style="text-align: center;"> <b>A</b>                      Tatsächliche Grundlagen                 </p> <p>                     In tatsächlicher Hinsicht ist anzumerken, dass hier nicht ein Grundstück durch die Teiländerung des Flächennutzungsplans und durch den Bauungsplan umgeplant bzw. überplant werden soll.                 </p> <p>                     Wie dem Lageplan (Anlage) zu entnehmen ist, betrifft das Plangebiet nur einen sehr kleinen Anteil des gesamten Grundstücks, nämlich die Fläche auf der die Lagerhalle stand, die bei einem Brand im Jahr 2013 erheblich beschädigt wurde sowie den existierenden und fortbestehenden Großmarkt. Dieser Großmarkt existiert seit langer Zeit und wird auch fortbestehen. Es gibt keine Anhaltspunkte dafür, dass beabsichtigt ist, den Markt zu schließen und insbesondere genießt der Großmarkt Bestandsschutz. Die An- und Abfuerverkehr des Großmarktes sind bislang ebenfalls in den Planunterlagen nicht berücksichtigt. Die flächenmäßige Ausdehnung des Großmarktes, seine Anliegensbereiche sowie der Parkplatzflächen machen einen erheblichen Teil des Plangebietes (etwa 1/3) aus und stehen ebenfalls der Realisierung des Bauungsplans langfristig entgegen.                 </p> <p>                     Es ist nicht per se ausgeschlossen eine Teiländerung eines Flächennutzungsplans und einen Bauungsplan nur für ein Grundstück (ein Flurstück) aufzustellen, ggf. auch nur für Teile davon. Seine Grenze findet dies allerdings dort, wo augenfällig ist, dass die bestehende Situation förmlich                 </p>	<p>                     Durchwahl: -1 19                      Sachbearbeiter: Robert Amdt                      Unser Zeichen: Ar                 </p> <p>                     Datum: 12.10.2018                 </p>

Begründung zur FNP-Teiländerung Nr. 26 „Luitpoldhafen Süd“

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
	<p>umgekehrt wird, und damit Gefahren für die fortbestehenden Gewerbe-, Industriebetriebe und haftenartige Nutzungen bestehen</p> <p>Das gesamte Grundstück bzw. Flurstück mit einer Gesamtgröße von 246.159 qm besteht nicht nur aus den Teilflächen, die durch die Planung unmittelbar ungeplant werden sollen, sondern auch angrenzende Flächen, die dauerhaft und fortwährend weiterhin im bisherigen Maß genutzt werden. Zum Teil sogar Ausbauten bereits genehmigt sind (Hafenstraße 17). Das Grundstück bzw. Flurstück teilt sich auf in ca. 104.000 qm Wasserflächen und 141.924 qm Landflächen, von denen etwa 101.000 qm gewerblich-industriell genutzt werden. Die restlichen rund 40.000 qm beinhalten Verkehrsflächen (Schiene, Straße), Böschungsanlage, Gelände der Hafenverwaltung und den Ludwigshafener KanuClub.</p> <p>In diese bestehende Nutzung ragt das hier zu überplanende Gebiet dann förmlich wie ein Keil hinein und trägt damit die schutzwürdige Nutzung (Wohnen) in die emissionssträchtigen Nutzungen hinein. In tatsächlicher Hinsicht führt dies also zu einem Konflikt im Widerspruch zueinander stehender Nutzungen.</p> <p style="text-align: center;"><b>B</b> <u>Einwendungen</u></p> <p>I.</p> <p><u>Beabsichtigte 26. Teiländerung des Flächennutzungsplans</u></p> <p>Hier handelt es sich nicht nur um eine Fortentwicklung des bestehenden Flächennutzungsplans, sondern um eine Umkehrung des aus den Grundsätzen und Zielen der Raumordnung entwickelten Flächennutzungsplans an dieser Stelle. Das zeigt sich schon daran, dass aus dem einheitlichen Grundstück ein recht kleiner Teil ausgeschnitten wird, der umgenutzt werden soll. Das steht mit den bisherigen Inhalten des Flächennutzungsplans in volständigem Widerspruch. Es handelt sich gerade nicht um eine Anpassung geringfügiger Ausmaße (z.B. von Gewerbe zu Industrie oder umgekehrt), sondern von einer Sonderbaufläche Hafen hin zu einer gehobenen Wohnnutzung mit einem geringen gewerblichen Anteil. Eine stornmäßige Wohnnutzung wird also geradezu hineingepresst in die Hafennutzung samt ihrer Logistik und des Umschlags.</p> <p>1. <u>Höhenmängiges Recht</u></p> <p>a) <u>LEP IV</u></p> <p>Bereits auf Ebene des Landesentwicklungsprogramms IV für das Land Rheinland-Pfalz wird ausgeführt, dass das bestehende Angebot an Gewerbe- und Industrieflächen vorrangig genutzt werden soll (§52, Ziffer 3.2 LEP IV). Dies geht dann aber nicht, wenn bestehende Angebote an Gewerbe- und Industrieflächen statt vorrangig zu nutzen zurückgedrängt werden, um an deren Stelle im Industrie- und Gewerbebereich Wohnbau anzustreben. Nicht ohne Grund wird in der Begründung und Erläuterung ausgeführt, dass ein effizienter Umgang mit bereits verfügbaren Flächen erforderlich ist, und gewerblich-industrielle Entwicklung auf die gesicherten Industrie- und Gewerbe-</p>	



Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
	<p>begebiete sowie Brachflächen zu konzentrieren sein soll. Genau dies wird aber konterkariert, wenn eine bestehende Industrie- und Gewerbefläche nicht weiter genutzt werden sollen darf.</p> <p>b) <u>Einheitlicher Regionalplan für die Metropolregion Rhein-Neckar</u></p> <p>Nach Ziffer 4.1 der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 644 „Luitpoldhafen-Süd“ (Entwurfslösung) ist ausgeführt, dass Grundsätze der Regional- und Landesplanung nicht infrage gestellt werden würden. Entsprechend ist in Ziffer 4.1 des Erläuterungsberichts zur Flächennutzungsplan-Teiländerung Nr. 26 „Luitpoldhafen-Süd“ ebenfalls ausgeführt, dass die Planung mit Grundsätzen und Zielen der Regional- und Landesplanung vereinbar sein soll.</p> <p>Insbesondere der Regionalplan für die Region Rhein-Neckar bestimmt jedoch, dass bestehende Standorte für Industrie und Gewerbe und auch für die Häfen und hafennahe Nutzungen zu sichern sind. Im Einzelnen:</p> <p>In Ziffer 1.5.1.2 ist bestimmt, dass zusätzliche gewerbliche Bauflächen an bestehende Bebauung anknüpfen sollen, womit bestehende gewerbliche Nutzung gemeint ist. Dem Grundsatz der Raumordnung läuft zuwider, wenn an bestehende Gewerbeflächen Wohnnutzung angrenzt, die Entwicklungsmöglichkeiten (Ziffer 1.5.1.1) beschränkt.</p> <p>Ziel der Raumordnung ist aber neben der Bestandssicherung und Weiterentwicklung vorhandener Betriebe (Ziffer 1.5.2.2) zugleich die Eigenentwicklung, die eben an bestehende Gewerbe angeschlossen soll (Ziffer 1.5.2.1), um so die Ansiedlung von Betrieben zu bündeln.</p> <p>Auf Ebene der Regionalplanung ist ebenfalls bereits zu berücksichtigen, dass bestehende Verkehrswege, die bereits bestimmten Zwecken dienen, aufrechterhalten bleiben, um die Infrastruktur zu stärken. Das Verkehrssystem soll deswegen so gestaltet sein, dass es zur Stärkung und Weiterentwicklung der Region beiträgt. Dies gelingt aber nur, wenn bestehende Verkehrsachsen, insbesondere für den Güterkraftverkehr und den Schienenverkehr so erhalten und orientiert bleiben, dass diese zu den wasserseitigen Umschlagsanlagen führen. Ein Zurückdrängen von gewerblich bzw. industriell genutzten Lager- und Logistikflächen führt nicht zu einer Stärkung kurzer Verkehrswege sondern schafft Verkehrsprobleme. Würde die hiesige Fläche umgeplant werden hin zu erheblicher Wohnnutzung, müsste die dadurch entfallende Fläche für Lagerung und Logistik andernorts angesiedelt werden, was zusätzliche Verkehrsströme in Richtung der wasserseitigen Umschlagsanlagen zur Folge hat und überdies die bestehende Trassenführung (Schiene und Straße) schwächt (vgl. insbesondere Ziffern 3.1.1 ff. des Regionalplans), da andernorts angeseidete Betriebe längere Wege in Richtung der Umschlagsanlagen nehmen müssen, statt der kurzen Wege von bisherigen Lagerflächen zu (wasserseitigen) Umschlagsanlagen. Insbesondere hat deswegen der Erhalt und Ausbau z. B. des Schienenverkehrs Vorrang vor dem Straßenverkehr und der Erhalt und Ausbau hat Vorrang vor dem Neubau (vgl. Ziffern 3.1.1.4 ff. des Regionalplans).</p> <p>Insbesondere wird hier aber außer Acht gelassen, dass Straße, Schiene und Binnenwasserstraße und ihre jeweiligen Schnittstellen ausgebaut und aufeinander abgestimmt werden sollen (Ziffern 3.1.5.1 folgend des Regionalplans). Daher heißt es gerade in Ziffer 3.1.5.2 des Regionalplans, dass bei konkurrierenden Nutzungsansprüchen den logistikalsten Nutzungen der dafür notwendige Raum beigemessen werden soll. Hierzu wird ausdrücklich der Hafenstandort Ludwigshafen am Rhein aufgeführt. In der nachfolgenden Ziffer 3.1.5.4 heißt es ausdrücklich, dass die Häfen in der</p>	

# Begründung zur FNP-Teiländerung Nr. 26 „Luitpoldhafen Süd“

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
	<p>Metropolregion, hierzu gehören auch die Häfen in Ludwigshafen und damit der Luitpoldhafen, in-standgehalten und ausgebaut werden sollen. Dies ist nicht möglich, wenn statt einer Instandhaltung und eines Ausbaus Wohnbauflächen errichtet werden.</p> <p>2. <u>Erforderlichkeit</u></p> <p>Der derzeit gültige Flächennutzungsplan sieht vor, dass eine „Sonderbaufläche Hafen“ ausgewiesen ist. Daher ist auf der einen Seite auf den Gebietsermittlungsanspruch hinzuweisen. Auf der anderen Seite ist hier keine bloße Anpassung des Flächennutzungsplans beabsichtigt, sondern Änderung des Flächennutzungsplans und Aufstellung des Bebauungsplans stellen gerade eine Entwicklung der Hafenflächen entgegen. Mit dem Zulassen von Wohnbebauung wird das Gegenteil der bisher zulässigen Art der Nutzung geplant. Ein Bebauungsplan mit einhergehender Änderung des Flächennutzungsplans steht daher nicht nur mit den Grundsätzen der Raumordnung nicht im Einklang, sondern es fehlt eine Auseinandersetzung, warum gerade nur eine Erforderlichkeit für die Teilfläche bestehen soll. Das Gebiet „Luitpoldhafen“ ist Bestandteil des Hafens Ludwigshafen am Rhein (vgl. Staatsanzeiger Rheinland-Pfalz vom 08.11.1976, Nr. 43). Seit über 100 Jahren ist dieser Teil als Hafen angelegt und wurde als Hafen und mit hafennahen Lager- und Logistikeinrichtungen benutzt, dies sogar im mittlerweile modernen kombinierten Verkehr (Schiene, Wasser, Straße). Ein städtebauliches Konzept ist daher nicht erkennbar, was ebenfalls daher der Erforderlichkeit entgegensteht. Dies gilt insbesondere auch deswegen, da der Bebauungsplan und die beabsichtigte Fläche der Teiländerung des Flächennutzungsplans so gewählt wurden, dass das Gesamtgrundstück im vorliegenden Fall gerade zu zerschneiden wird. Wie von der Stadt selber ausgeführt wird, wird nur ein Teil des Grundstücks der Eigentümerin und der Hafenbetriebe Ludwigshafen am Rhein GmbH durch den Bebauungsplan überplant und wird mit der Teiländerung des Flächennutzungsplans betroffen, dies jedoch in einem sich einheitlich darstellenden Gebiet, nämlich südlich der Brücke, letztlich bis zum Kaiserwerthhafen, nämlich dem Sondergebiet Hafen. Eine Sondergebietsfremde Nutzung wird hier gerade zu hineingezwängt in die bestehende Sondergebietsnutzung, ohne dass es hierfür einen städtebaulichen Grund gibt, mit Ausnahme der Außerung der Stadtspitze in der Presse im Anschluss an das Brandereignis mit der Aussage, dass man schon dafür Sorge tragen werde, dass dort nie wieder eine industrielle Nutzung hinkomme.</p> <p>Es handelt sich daher bei der beabsichtigten Änderung des Flächennutzungsplans nicht um eine Anpassung an geänderte Entwicklungen, sondern um eine Beeinträchtigung der städtebaulichen Entwicklung und eine Umkehrung des aus den Grundsätzen und Zielen der Raumordnung entwickelten Flächennutzungsplans an dieser Stelle. Dies zeigt sich schon daran, dass aus dem einheitlichen Grundstück ein recht kleiner Teil ausgeschnitten wird, der umgenutzt werden soll. Dies steht mit dem bisherigen Inhalt des Flächennutzungsplans in vollständigem Widerspruch. Es handelt sich nicht um eine Anpassung geringfügigen Ausmaßes (z. B. von Gewerbe zu Industrie oder umgekehrt), sondern von einer Sonderbaufläche Hafen hin zu einer auch Wohnnutzung. Durch das Hineinpressen einer störanfälligen Nutzung in eine bestehende Hafennutzung samt ihrer industriellen-, gewerblich und hafennahen Nutzungen durch Logistik und Umschlag wird also dies ad absurdum geführt.</p>	



Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
	<p>3. <u>Grundsatz der Konfliktbewältigung</u></p> <p>a) An dieser Stelle sei wegen der Hineinplanung einer stichtantiligen Wohnnutzung in eine bestehende Nutzung auf das Optimierungsgebot des § 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz hingewiesen.</p> <p>Schon auf raumordnerischer Ebene, erst recht aber in der Flächennutzungsplanung und spätestens bei dem Bebauungsplan sind Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen so weit wie möglich vermieden werden. Es bedarf daher besonderer Anstrengungen, angrenzende Flächen und deren geplanten Nutzungen, die sich nicht nur beeinträchtigen, sondern geradezu ausschließen, zu gestalten. Vor der Abwägung gehört hierbei schon die Optimierung der planerischen Situation. Daher ist das Optimierungsgebot des § 50 BImSchG der eigenlichen Abwägung vorgeschaltet und lenkt die Abwägung bzw. gibt die Richtung vor.</p> <p>Sollen im Rahmen der Flächennutzungsplanung und der Aufstellung des Bebauungsplans wenig verträgliche Nutzungen nebeneinander geplant werden, so kommt es bereits vor der Abwägung auf die Gewichtung der Belange an und deren Zuordnung, weil eben vom Regelfall der vertraglichen Nutzungsarten zueinander abgewichen werden soll. Wir hatten zudem nicht nur wenig verträgliche Nutzungen nebeneinander geplant, sondern diese auch noch in äußerst geringen Abständen (hier sogar auf dem gleichen Grundstück), so ist dann Augenmerk darauf besonders zu richten, wie die Situation zu optimieren ist, ggf. durch Vermeidung des Hineinplanens stichtantilliger Nutzungen. Erst in der später folgenden Abwägung sind also gleich mehrere Hürden zu überwinden. So bedarf es eines besonderen Begründungsaufwandes – der hier nicht erkennbar ist –, warum in eine solche Situation Wohnnutzung hineingeplant wird, zum anderen, warum diese Nutzungen in dieser Konstellation mit so geringen Abständen geplant werden und die bisherige Nutzung nicht beibehalten wird.</p> <p>Geplante Nutzungen und vorhandene Nutzungen sind dabei so zu planen, dass schädliche Umwelteinwirkungen für die heranrückende Wohnbebauung, soweit wie möglich vermieden werden. Dies ist mit der hier vorliegenden Planung ausgeschlossen.</p> <p>Insbesondere ist aber auf die Belange des Bestandsschutzes nicht nur als Ausprägung des Eigentumschutzes, sondern auch auf den fortwirkenden bzw. nachwirkenden Bestandsschutz zu weisen, der ebenfalls im Wege steht. Hierzu kommt, dass dies auch bei dem Gesichtspunkt der vertraglichen Flächenzuordnung zu berücksichtigen ist. Hiermit sind nicht nur die unmittelbar angrenzenden Nutzungen gemeint, sondern alle „nahen“ Nutzungen, die sich nachteilig auf eine Wohnnutzung an dieser Stelle auswirken können bzw. von denen die Wohnnutzung nachteilig betroffen sein kann.</p> <p>b) Hieraus resultiert ein weiterer Problembereich, nämlich der Grundsatz der Konfliktbewältigungen im engeren Sinne. Soweit eine planerische Höheit und Gestaltungsfreiheit angenommen werden kann, so stellt das Optimierungsgebot eine konkrete Ausgestaltung des ohnehin geltenden allgemeinen Grundsatzes der Konfliktbewältigung dar. Der Grundsatz der Konfliktbewältigung besagt, dass unverträgliche Nutzungen möglichst zu trennen sind. Sind Sie nicht zu trennen, so ist in zweiter Linie ein dann drohender oder bereits bestehender Nutzungskonflikt, möglichst frühzeitig zu bewältigen. Hier wird jedoch ein Konflikt durch die Planung nicht bewältigt, sondern heraufbe-</p>	

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
	<p>schweren und verstärkt: Entsteht durch die Planung einer Stadt eine Situation, durch die Gebiete unterschiedlicher Schutzwürdigkeit aufeinander treffen, so führt dies nicht nur möglicherweise zu einer Pflichtigkeit dessen, der Belastungen verbreitet sondern auch eine Pflichtigkeit für den, der sich in eine solche Situation hineinbegeben muss. Eine Vorbelastung derart, wie sie in diesem Gebiet vorhanden ist, führt zu einer Duldungspflicht derer, die sich im sicheren Wissen um die Vorbelastung in der Nähe solcher Quellen ansiedeln. Dies betrifft nicht nur Lärm, Staub, Erschütterungen und sonstige Emissionen. Es betrifft auch die sonst damit einhergehenden Beeinträchtigungen, die sich im Angesicht eines Industrie- Gewerbebetriebes und eines Sondergebietscharakter im Übrigen stellen. Daher muss eine grundsätzlich planungsrechtliche Absicherung erfolgen. Das bedeutet, dass im konkreten Fall insbesondere auch bei den abzuwägenden Belangen intensive Prüfungen voranzustellen sind, wie die vorhandene Nutzung geschützt und weiterhin ermöglicht wird. Dies fehlt vollständig.</p> <p>Es bedarf ausreichender Begründung, warum daher diese Situation so gestaltet wird. Insbesondere darf eine Konfliktbewältigung nicht darauf ausgerichtet sein vorhandene Nutzungen unmöglich zu machen und bestehende Betriebe einzuschränken, wenn und soweit diese Bestandsschutz genießen.</p> <p>4. <u>Alternativenprüfung</u></p> <p>In diesem Rahmen ist letztlich eine Alternativenprüfung abwägungsrelevant. Eine gedachte Nullvariante würde nämlich dazu führen, dass gar kein städtebauliches Erfordernis für diesen Bebauungsplan besteht, da nämlich sämtliche Konflikte durch den Bebauungsplan und die geplante Änderung des Flächennutzungsplans bereits angelegten Konflikte nicht eintreten würden und etwaig bestehende Konflikte bauaufsichtsrechtlich bereits bewältigt wurden und werden können. Dies würde sogar ohne bauplanungsrechtliche Änderungen gehen, sodass die Nullvariante mit weniger Beeinträchtigungen und Einschränkungen für bestehende Nutzungen einher geht. Eine planungsrechtliche Nullvariante würde also zu einer Wiederbebaubarkeit der Fläche führen und weniger einschneidend in die Rechte des Eigentümers, der Hafenbetriebe Ludwigshafen am Rhein GmbH und der angrenzenden Nutzungen einhergehen.</p> <p>II.</p> <p>Einwendungen und Bedenken gegen den beabsichtigten Bebauungsplan</p> <p>Hinsichtlich der Einwendungen und Bedenken in raumordnungsrechtlicher Sicht darf oben auf die Ziffern I. 1. lit. a) und b) verwiesen werden. Dies gilt entsprechend für den beabsichtigten Bebauungsplan und dessen abwägungserhebliche Belange.</p> <p>1. <u>Erforderlichkeit</u></p> <p>a) Hier darf zunächst verwiesen werden auf die bereits oben getätigten Ausführungen zur Erforderlichkeit. Ergänzend wie folgt.</p>	



# Begründung zur FNP-Teiländerung Nr. 26 „Luitpoldhafen Süd“

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
	<p>Dem beabsichtigten Bebauungsplan fehlt die Erforderlichkeit: im Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB. Das Erfordernis einer geordneten städtebaulichen Entwicklung fehlt einem Bebauungsplan, nämlich schon dann, wenn der Bebauungsplan auf absehbare Zeit nicht realisiert werden kann. Zwar genügt es für eine Erforderlichkeit einer Planung bereits, wenn diese nach der stadtplanerischen Konzeption der Gemeinde erforderlich erscheint; Umgekehrt fehlt es jedoch dann daran, wenn die Verwirklichung einer Planung nachträglich nicht möglich ist. Im Fall des beabsichtigten Bebauungsplans Nr. 644 wird ein erheblicher Teil des Plangebietes und ein Teil des Grundstücks weiterhin als Handelsbetrieb genutzt und auch weiterhin und langfristig genutzt werden. Es ist weder beabsichtigt noch geplant, die bestehende Handelsnutzung aufzugeben oder sonst eine Umnutzung herbei zu führen.</p> <p>Die weitere Fläche, die im Geltungsbereich des Bebauungsplans liegen soll, wird ebenfalls auf absehbare Zeit nicht der von der Stadt geplanten Nutzung zugeführt werden können. Zum einen gibt es eine Baugenehmigung für die im Juni 2013 durch ein Brandereignis zu Schaden gekommene Halle, deren baulichen Reste insbesondere die für den Bestand und die Standsicherheit einer großräumigen Lagerhalle baulich mitzulegende Bodenplatte, weiterhin vorhanden sind.</p> <p>Zum anderen wurde aber festgestellt, dass die Versagung der Genehmigung der Wiedererrichtung der abgebrannten Lagerhalle durch die Stadt Ludwigshafen rechtswidrig gewesen ist. Aus haftungspolitischen Gründen, wie auch aus dem Gesellschaftszweck der Hafenbetriebe Ludwigshafen GmbH heraus sowie der Pflicht des Betreibers Landesweiger Anlagen an Wasserstraßen folgend, muss schon aus haushaltsrechtlichen Gründen eine Wiedererrichtung der Lagerhalle weiterverfolgt werden und jede andere als eine hafentafelne gewerblich-industrielle oder Logistiknutzung scheidet aus!</p> <p>Hinzu kommt, dass auch das OVG Rheinland-Pfalz und dem folgend das Bundesverwaltungsgericht ausgesprochen haben, dass als die nähere Umgebung prägend die Lagerhalle weiter „hinzu-zudenken ist“. Auch dies spricht gegen die städtebauliche Erforderlichkeit, insbesondere einer wohnlichen Nutzung.</p> <p>Weiterhin ist anzumerken, dass zumindest in einer der Varianten, dies zwar nur als bedingte Festsetzung, aber gleichwohl vorhanden die Schienenstränge überplant werden. Ein Beseitigen der Schienenstränge ist mit Blick auf die künftig weiterhin beabsichtigte Nutzung für den Güterumschlag jedoch weder vorgesehen noch beabsichtigt und steht daher ebenso der Realisierbarkeit des Bebauungsplans auf unabsehbare Zeit entgegen. Eine Entwidmung des Schienenstranges gibt es ebenso wenig wie eine Entwidmung des Hafengebietes.</p> <p>Weiterhin steht der Realisierung des Bebauungsplans und damit der Erforderlichkeit entgegen, dass etwa 1/3 des Plangebietes von einem bestehenden Großmarkt, dessen Andienungsflächen und den Parkplatzflächen bebaut sind und genutzt werden. Auch zukünftig werden diese entsprechend genutzt werden. Der Großmarkt genießt Bestandsschutz und damit ist auch dieser Bereich des Plangebietes langfristig nicht nach der Wünschen der Stadt bebaubar, was der Erforderlichkeit des Bebauungsplans entgegensteht.</p> <p>b) Dem Bebauungsplan fehlt aber auch deswegen die Erforderlichkeit, weil diese Planung erkennbar und einzig darauf zielt, die Wiedererrichtung einer Lagerhalle zu verhindern, und unter dem Deckmantel nun urbanes Wohnen geplant wird. Die angeführten Gründe, dass vorherige Interessenten</p>	

# Begründung zur FNP-Teiländerung Nr. 26 „Luitpoldhafen Süd“

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
	<p>ihre Vorhaben dort nicht realisieren wollten, lag überdies an der fehlenden Bereitschaft der hiesigen planenden Gemeinde</p> <p>Diese hat letztlich keinen Hehl daraus gemacht, dass sie seit jeher beabsichtigte, dort Wohnen zu etablieren statt der bisherigen Nutzung. Einer solchen Verminderungsplanung fehlt aber in jedem Falle die städtebauliche Erforderlichkeit</p> <p>2. <u>Gebietserschließungsanspruch</u></p> <p>Sowohl der Eigentümerin, BLAW, wie auch den Hafennachbarn Ludwigshafen am Rhein GmbH steht überdies der sogenannte Gebietserschließungsanspruch zur Seite</p> <p>Dies gilt insbesondere vor dem Hintergrund, dass nur ein kleines Teilstück eines Gesamtgrundstücks hier bauplanungsrechtlich so überplant wird, dass die zusätzliche Bebauung des überplanten Gebietes keilförmig in das bestehende Gebiet und den bestehenden Grundstückscharakter hineinragt. Eine zur Schwannhaferstraße hin bestehende Handeinsnutzung steht den Festsetzungen des Bebauungsplans ebenso entgegen, wie die übrige umgebende Nutzung entlang der Hafensstraße auf der Straßenseite des Plangebietes sowie auf der anderen wassersseitigen Seite des Luitpoldhafenbeckens hin</p> <p>3. <u>Grundsatz der Kontinuitätswahrung und Optimierungsgebot (§ 50 BImSchG)</u></p> <p>Hier gilt das Gleiche, wie oben bereits zur Änderung des Flächennutzungsplans ausgeführt. Hierauf wird verwiesen.</p> <p>4. <u>Eigentum</u></p> <p>Selbstverständlich sind Eigentum des Eigentümers, BLAW, genauso tangiert wie eigentumsähnliche Belange und Interessen der Hafennachbarn Ludwigshafen am Rhein GmbH als Pächtern und Verwaltern des Grundstücks. Die Zerschneidung eines einheitlich bestehenden Grundstücks, um vom Eigentümer nicht gewollte und nicht beabsichtigte Nutzungen hineinzuverpressen, tangiert das Eigentum in seiner nahezu stärksten Form, weil der Eigentümer nicht nach seinem Belieben verfahren kann und andere von jeder Einwirkung ausschließen darf (vgl. § 903 BGB).</p> <p>Es kommt einer Entziehung des Eigentums nahe, wenn nicht nur gegen den Willen des Grundstücksinhabers und dem Willen der Pächterin auch die angrenzenden Flächen des gleichen Grundstücks dadurch tangiert werden, dass dem Eigentümer und der Pächterin und Verwaltern Wohnnutzung aufgezwungen wird. Sie ist in ihrer eigenen wirtschaftlichen Entwicklung und damit ihrem Eigentum erheblich verletzt.</p>	




Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
	<p>5. <u>Gebot der Rücksichtnahme</u></p> <p>Wie der Gebietsverhaltensanspruch ist in gleicher Weise auch das Gebot der Rücksichtnahme zu berücksichtigen. Nicht nur bei dem konkreten Vorhaben ist das Gebot der Rücksichtnahme zu berücksichtigen, sondern auch dann schon bei der Bauplanung, wenn der Inhalt der Planung und die (verfassungsrechtlichen) Schranken durch die Berücksichtigung des Grundsatzes der Verhältnismäßigkeit dazu führen, dass im konkreten Fall eine Nutzung, welche die bestehenden ausschließt und die bestehenden erheblich stört, dem Rücksichtnahmegebot zuwiderlaufen muss. Dann muss aber schon auf Planungsebene, wie auch der Grundsatz der Konfliktbewältigung, dazu führen, dass nicht schon das Bauplanungsrecht etwas zulässt, was gegen das Gebot der Rücksichtnahme verstoßen würde.</p> <p>Das schließt eine Planungsgestaltung eines Gebietes nicht aus, findet seine Grenzen aber dort, wo die neue Planung zulässige Nutzungen beschränkt. Hier ist nicht einmal mehr eine heranrückende Wohnbebauung gegeben, der bauplanungsrechtlich Rechnung zu tragen wäre, sondern es soll sogar eine bestehende Nutzung mit Wohnnutzung ungenutzt werden. Die gesamte Planungsintention verstärkt daher den Anschein, dass die durch ein Brandereignis unvorhergesehene eingetretene Situation bei sich bietender Gelegenheit genutzt werden soll, um mittels eines singulären, lediglich einen kleinen Teil eines Grundstücks betreffenden Bebauungsplans die Nutzungsart insgesamt und grundsätzlich in Frage zu stellen, um so schrittweise das gesamte Gebiet in ein durchgängiges Wohngebiet umzuwandeln.</p> <p>6. <u>Weitere Belange</u></p> <p>a) <u>Belange der Wirtschaft</u></p> <p>Die Belange der Wirtschaft sind ohnehin zu berücksichtigen (§ 1 Abs. 6 Nr. 8 a BauGB). In diesem Falle ist dies aber besonders hervorzuheben. Die Eigentümerin (BLAW) und die Verpächterin und Verwalterin (Hafenbetriebe Ludwigshafen am Rhein GmbH) sind Teil der Wirtschaft auf der einen Seite und stellen der Wirtschaft im Übrigen die Flächen zur Verfügung. Es sind also auch Belange der hiesigen Einwohner.</p> <p>Insbesondere ist dies deswegen relevant, weil die Wohnnutzer der von der Hafenstraße aus gegenüberliegenden Straßenseite bereits gegen sämtliche, in der Zeitung angeordneten Bauvorhaben Bedenken angemeldet haben. Festgehalten werden muss daher, dass gegen bestehende Nutzungen, insbesondere entlang der Hafenstraße außerhalb des Planbereichs, Belange der Wirtschaft berührt sind. Hierbei ist nicht gemeint das Verhältnis zwischen bestehender industrieller/gewerblicher Nutzung auf der einen Seite der Hafenstraße und Wohnnutzung auf der anderen Seite der Hafenstraße. Es geht um die Belange der Wirtschaft, wenn zusätzliche Wohnnutzung im Plangebiet heranrückt.</p> <p>b) <u>Eigentumschutz</u></p> <p>Neben dem Eigentum des BLAW und den eigentumsähnlichen Belangen der Verpächterin und Verwalterin, Hafenbetriebe Ludwigshafen am Rhein GmbH, sind auch Eigentum und eigentumsähnliche Positionen zu berücksichtigen, welche die Industrie- und Gewerbeunternehmen im Hafenbereich des Luitpoldhafens betreffen.</p>	

# Begründung zur FNP-Teiländerung Nr. 26 „Luitpoldhafen Süd“

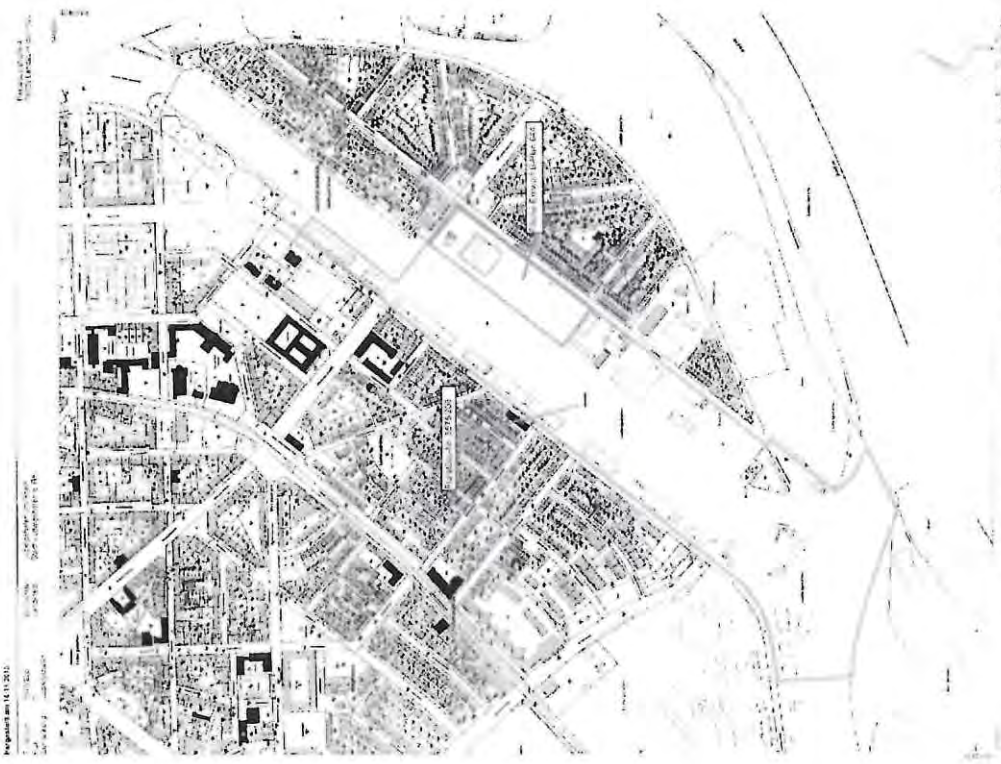
Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
	<p>c) <u>Recht am eingerichteten und ausgeübten Gewerbebetrieb als besondere Ausprägung des Eigentumschutzes</u></p> <p>Zu dem oben angesprochenen Eigentumschutz gehört dann auch das Recht am eingerichteten und ausgeübten Gewerbebetrieb das weiter eingeschränkt wird wenn Wohnnutzung also schutzwürdige Nutzung in ein bestehendes Gewerbe- bzw Industriegebiet in einem Sondergebiet Hafen hinzutritt.</p> <p>d) <u>Bestandsschutz</u></p> <p>Gleichfalls ist dies zu berücksichtigen als Bestandsschutz für die bestehenden Unternehmen, wozu im Übrigen auch BLAW als Eigentümer und Hafentreiber Ludwigshafen am Rhein GmbH als Verpächtern und Verwaltern gehören, insoweit gerade für die hier zu überplanenden Flächen.</p> <p>Insoweit sei auf die prägende Fortwirkung der wieder zu errichtenden Lagerhalle hingewiesen, wie dies auch das OVG Rheinland-Pfalz und das Bundesverwaltungsgericht getan haben.</p> <p>e) <u>Funktionierende Hafenwirtschaft einschließlich damit zusammenhängender Lager- und Logistikleistungen</u></p> <p>Zu den zu berücksichtigenden Belangen gehören auch die Belange der funktionierenden Hafenwirtschaft einschließlich der damit zusammenhängenden Lager- und Logistikleistungen, nicht nur im Luitpoldhafen, sondern insgesamt in den Hafenterrassen im Gebiet der Stadt Ludwigshafen, die tangiert werden, wenn keilförmig Wohnbebauung in das bestehende Gebiet (Luitpoldhafen-Süd) hineingeplant wird.</p> <p>f) <u>Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen</u></p> <p>Die Erhaltung, die Sicherung und die Schaffung von Arbeitsplätzen sind ebenfalls gewichtige und zu berücksichtigende Belange (§ 1 Abs. 6 Nr. 8 Buchstabe c) BauGB).</p>	
	<p>III.</p> <p>Zusammenfassend sei also darauf hingewiesen, dass die geltende bauplanungsrechtliche Einstufung der vorgesehenen Bebauungsplanung entgegensteht, das zu überplanende Gebiet weiterhin nicht nur als Sondergebiet Hafen ausgewiesen ist, sondern auch so benutzt wird und dabei auch der fortwirkende Schutz der wieder zu errichtenden Lagerhalle zu berücksichtigen ist. Eine Planung wie die vorliegende steht diesen Zwecken entgegen und würde die um das Plangebiet herum umliegenden, gleichfalls auf demselben Grundstück liegenden Nutzungen erheblich beeinträchtigen.</p> <p>Durchaus kritisch und den Belangen entgegenstehend ist auch die Atomisierung des Grundstücks der Einwanderinnen bzw. der Hafentreiber Ludwigshafen am Rhein GmbH und des BLAW. Zwar ist es möglich, einen Bebauungsplan für eng umgrenzte Flächen, ggf. sogar einzelne Grundstücke auszustellen.</p>	




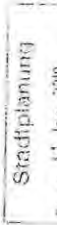
**Begründung zur FNP-Teiländerung Nr. 26 „Luitpoldhafen Süd“**

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
	<p>Dies wird jedoch dann missbräuchlich, wenn wie im vorliegenden Fall aus einem bestehenden Grundstück ein kleiner Teil „herausgeschnitten“ wird, um ihn entgegen des Willens des Trägers öffentlicher Belange, der Eigentümerin und der Hafenbetreiberin einer Wohnnutzung zuzuführen, die in einem Gebiet wie diesem schlicht nichts zu suchen hat</p> <p>Was den Untersuchungsumfang anbelangt, der die verschiedenen Einwirkungen betrifft, verweisen wir auf die bisherigen Stellungnahmen, insbesondere aber Besprechungen und Erörterungen mit Ihrem Haus. Es handelt sich um ein Sondergebiet Hafen und gewerblich-industriell genutzte Flächen, die zukünftig genau so weitergenutzt werden sollen, so dass nach unserem Dafürhalten von den nach den Fachgesetzen und dem untergesetzlichen Regelungswerk erforderlichen zulässigen Ausmaßen auszugehen ist, die auf das Plangebiet einwirken können. Nach unserem Dafürhalten ist auch der nachwirkende Schutz der Lagerhalle, die nun überplant werden soll, ebenso zu berücksichtigen, wie natürlich der Großmarkt im Plangebiet.</p> <p>Für Rückfragen stehen wir Ihnen selbstverständlich jederzeit gerne zur Verfügung.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen</p> <p>Franz J. Reindl              ppa Robert Arndt</p> <p>Anlage: Lageplan Luitpoldhafen</p>	

Begründung zur FNP-Teiländerung Nr. 26 „Luitpoldhafen Süd“

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
	<p>Auszug aus den Geobasisinformationen Liegenschaftskatasterschichtkarte</p>  <p>Legende</p> <p>Maßstab: 1:500</p> <p>Stand: 03.12.2019</p>	






Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
3.	<p>                        IHK Pfalz                      Frau Tanja Knoch                      Postfach 21 12 25                      67012 Ludwigshafen                 </p> <p>                        Stadtplanung                      Frau Malin Handrick                      Postfach 11 Jan 2019                 </p> <p>                     IHK Pfalz, Fachbereich 21 12 25, Ludwigshafen                      Stadtverwaltung Ludwigshafen                      Frau Tanja Knoch                      Postfach 21 12 25                      67012 Ludwigshafen                 </p> <p>                     9. Januar 2019                      Malin Handrick                      Standortpolitik                      Tel. 0621 5904-1520                      Fax 0621 5904-1504                      malin.handrick@plalz.ihk24.de                      www.plalz.ihk24.de                 </p> <p>Ihr Schreiben vom 12.12.2018;</p> <p>26. Teiländerung des Flächennutzungsplanes 99 – „Luitpoldhafen Süd“ und Bebauungsplan Nr. 644 „Luitpoldhafen Süd“ Ludwigshafen Süd                      Hier: Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB)</p> <p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>vielen Dank für die Beteiligung der IHK Pfalz am Planverfahren 26. Teiländerung des Flächennutzungsplanes 99 sowie des Bebauungsplanes Nr. 644 „Luitpoldhafen Süd“ in Ludwigshafen Süd. Im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung hat die IHK Pfalz bereits am 19.10.2018 eine Stellungnahme zu genanntem Planverfahren abgegeben.</p> <p>Daher beziehen wir uns im Folgenden lediglich auf die in den aktuellen Planunterlagen neu ausgeführten Abschnitte und verweisen für weitere Details des Verfahrens auf die vorangegangene Stellungnahme.</p> <p>Zunächst möchten wir uns für die Gesprächsbereitschaft, die uns seitens der Stadtplanung entgegengebracht wird, bedanken.</p> <p>Da das Planverfahren durchaus Konfliktpotenzial birgt, findet am 08.02.2019 ein Austausch der Stadt Ludwigshafen und anliegenden Unternehmen bei der IHK Pfalz statt. Ziel dieses Gesprächs sollte ein Konsens über das Planvorhaben sein, in dem sich alle Betroffenen wiederfinden und sich die Unternehmen weder in ihrem Bestand noch in ihrer Entwicklung tangiert sehen.</p> <p>In Hinblick auf die Anpassung des Flächennutzungsplans in eine gemischte Baufläche (M) haben wir keine Bedenken vorzubringen.</p> <p>Anlässlich der Änderung des Bebauungsplans erachten wir die Gliederung des Plangebiets in Teilbereiche für sinnvoll und wichtig. Bei den Teilbereichen MU<sub>1</sub> und MU<sub>2</sub> sehen wir die Festsetzung eines Urbanen Gebiets zwar in Bezug auf die Verfügbarkeit von gewerblich nutzbarer Baufläche in Ludwigshafen weiter kritisch. Unseres Erachtens sind durch die Planungen in diesen Teilbereichen jedoch keine Beeinträchtigungen für anliegende Unternehmen zu erwarten. Zu gewährleisten ist zudem der dynamische Bestandsschutz des im nordlichen Bereich angrenzenden Lebensmittelgroßmarktes C+C.</p>	<p>Das festgesetzte „Urbane Gebiet“ ermöglicht auch weiterhin gewerbliche Nutzungen; innerhalb des Teilbereiches MU<sub>1</sub> werden diese sogar begünstigt, indem Wohngebäude nur ausnahmsweise zulässig bzw. teilweise sogar gänzlich ausgeschlossen sind.</p> <p>Dem C+C Lebensmittelmarkt wird durch eine Festsetzung nach § 1 Abs. 10 BauNVO ein erweiterter Bestandsschutz zugesprochen, auch wenn die zwischenzeitliche Schließung kein gesteigertes Interesse an dem Standort vermuten lässt. Die Regelungen des Bebauungsplanes stehen einem Weiterbetrieb daher nicht entgegen.</p>

**Begründung zur FNP-Teiländerung Nr. 26 „Luitpoldhafen Süd“**



Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
	<p>Gegenüber Teilbereich MU1, bestehen unsererseits weiterhin erhebliche Zweifel. Um hier das Konfliktpotenzial angesichts der bestehenden Gewerbestruktur im Umfeld, insbesondere im Hinblick auf die niedrigeren LärmSchwellen eines Urbanen Gebiets, zu minimieren, sollte in diesem Teilbereich unserer Ansicht nach ein Gewerbegebiet (GE) festgesetzt werden.</p> <p>Um eine abschließende Stellungnahme abgeben zu können, würden wir zudem gerne das Gespräch Anfang Februar abwarten und die betroffenen Unternehmen in den Prozess integrieren.</p> <p>Für Rückfragen oder Gespräche zu genanntem Verfahren in Ludwigshafen steht die IHK Pfalz gerne zur Verfügung.</p> <p>Freundliche Grüße</p> <p>Industrie- und Handelskammer für die Pfalz</p> <p>Malin Handrick Referentin für Handel, Stadtentwicklung und Planung</p>	<p>Die vorgenommene horizontale Gliederung des künftigen Urbanen Gebietes trägt dem planerischen Vorsorgeprinzip im Sinne des § 50 BImSchG Rechnung. Auf diese Weise wird ein unmittelbares Nebeneinander von möglicher Wohnnutzung und den südlich des Plangebietes vorhandenen gewerblichen Nutzungen vermieden. Die Festsetzung eines Gewerbegebietes nach § 8 BauNVO würde dieser Konzeption widersprechen und entsprechende Konflikte erzeugen. Die Stadt räumt den städtebaulichen Zielen der Planung eine umfeldverträgliche Ausweisung von Wohnbauflächen zu schaffen und gewerbliche Nutzungen in einem damit verträglichen Maße zuzulassen Vorrang vor Interesse an einer Schaffung zusätzlicher Gewerbeflächen ein.</p> <p>Der Einwand wird zurückgewiesen.</p>



Begründung zur FNP-Teiländerung Nr. 26 „Luitpoldhafen Süd“

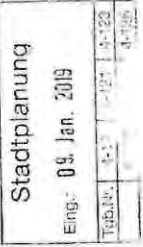
Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
4.	<div style="display: flex; justify-content: space-between;"> <div style="width: 45%;"> <p>    <b>DIREKTION LANDESARCHAOLOGIE</b>                      Außenstelle Speyer                      Kleine Pfaffenstraße 10                      67468 Speyer                      Telefon 06232 675740                      landesarchaologie@speyer.de                      www.gdke.rlp.de                 </p> </div> <div style="width: 45%;"> <p>                        Generaldirektion Kulturkreis Erbe Rheinland-Pfalz                      Juridisch-Landesarchäologie, Außenstelle Speyer                      Kleine Pfaffenstraße 10 67468 Speyer                 </p> </div> </div> <div style="margin-top: 20px;"> <p>  </p> </div> <p>                     Stadt Ludwigshafen am Rhein                      Postfach 21 12 25                      67012 Ludwigshafen                 </p> <div style="margin-top: 20px;"> <p> <b>Mein Aktenzeichen</b> Ihr Schreiben vom <b>Ansprechpartner / E-Mail</b> <b>Telefon / Fax</b>                      E2018/1434 dh 12.12.2018 Dr. David Hissnauer david.hissnauer@gdke.rlp.de 06232 675740                      AZ.: 4-121F-Kn 07.01.2018                 </p> </div> <p> <b>Betr.: 26. Teiländerung des Flächennutzungsplanes '99 „Luitpoldhafen Süd“ und Bauleitplanverfahren Nr. 644 „Luitpoldhafen Süd“ in Ludwigshafen-Süd; Beteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB; hier: Stellungnahme der Direktion Landesarchäologie, Außenstelle Speyer.</b> </p> <p>                     Sehr geehrte Damen und Herren,                 </p> <p>                     in der Fundstellenkartierung der Direktion Landesarchäologie ist im Geltungsbereich der o.g. Planung bislang keine archaische Fundstelle resp. Grabungsschutzgebiet verzeichnet. Es ist jedoch nur ein geringer Teil der tatsächlich im Boden vorhandenen, prähistorischen Denkmale bekannt.                 </p> <p>                     Eine Zustimmung der Direktion Landesarchäologie ist daher grundsätzlich an die Übernahme folgender Punkte gebunden:                 </p> <ol style="list-style-type: none"> <li>Die ausführenden Baufirmen sind eindringlich auf die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes (DSchG) vom 23.3.1978 (GVBl. 1978, S. 159 ff), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26.11.2008 (GVBl. 2008, S. 301) hinzuweisen. Danach ist jeder zulage kommende, archaische Fund unverzüglich zu melden, die Fundstelle soweit als möglich unverändert zu lassen und die Gegenstände sorgfältig gegen Verlust zu sichern</li> <li>Absatz 1 entbindet Bauträger/Bauherren bzw. entsprechende Abteilungen der Verwaltung jedoch nicht von der Meldepflicht und Haftung gegenüber der GDKE</li> </ol>	<p>                     Ein entsprechender Hinweis zum Umgang mit archaischen Funden wurde in den Bebauungsplan aufgenommen.                 </p> <p>                     Die Anregungen werden zur Kenntnis genommen.                 </p>

Begründung zur FNP-Teiländerung Nr. 26 „Luitpoldhafen Süd“


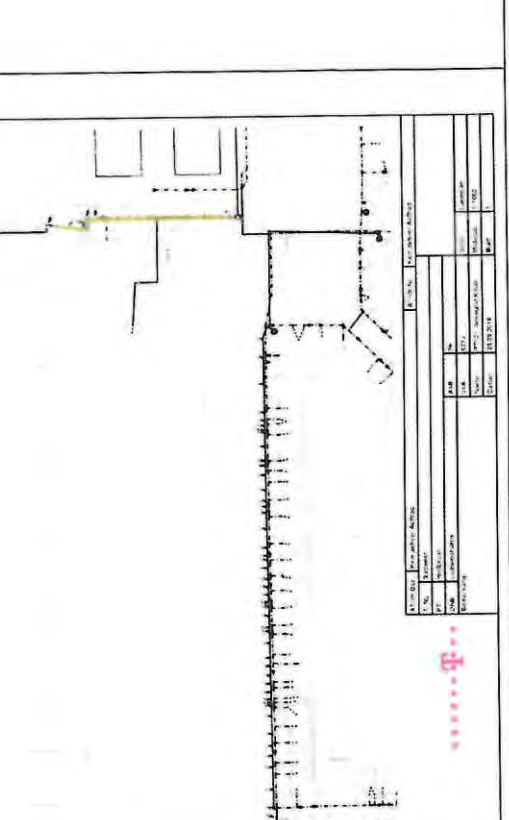
Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
	<div data-bbox="263 1332 327 1377" style="text-align: center;">  </div> <div data-bbox="263 1153 311 1321" style="text-align: center;"> <p>Rheinland-Pfalz</p> </div> <p>3. Sollten wirklich archäologische Objekte angetroffen werden, so ist der Direktion Landesarchäologie ein angemessener Zeitraum einzuräumen, damit wir unsere Rettungsgrabungen, in Absprache mit den ausführenden Firmen, planmäßig den Anforderungen der heutigen archäologischen Forschung entsprechend durchführen können. Im Einzelfall ist mit Bauverzögerungen zu rechnen. Je nach Umfang der evtl. notwendigen Grabungen sind von Seiten der Bauherren/Bauträger finanzielle Beiträge für die Maßnahmen erforderlich.</p> <p>Die Punkte 1 – 3 sind auch in die Bauausführungspläne als Auflagen zu übernehmen.</p> <p>Trotz dieser Stellungnahme ist die Direktion Landesarchäologie an den weiteren Verfahrensschritten zu beteiligen, da jederzeit bisher unbekannte Fundstellen in Erscheinung treten können.</p> <p>Rein vorsorglich müssen wir darauf hinweisen, dass sich im Planungsgebiet bisher nicht bekannte Kleindenkmäler (wie Grenzsteine) befinden können. Diese sind selbstverständlich zu berücksichtigen bzw. dürfen von Planierungen o.ä. nicht berührt oder von ihrem angestammten, historischen Standort entfernt werden.</p> <p>Diese Stellungnahme betrifft ausschließlich die archäologischen Kulturdenkmäler und ersetzt nicht Stellungnahmen der Direktion Landesdenkmalpflege zu den Baudenkmalern in Mainz und der Direktion Landesarchäologie - Erdgeschichte in Koblenz. Eine interne Weiterleitung ist nicht möglich.</p> <p>Für Rückfragen stehen wir Ihnen selbstverständlich gerne zur Verfügung.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen,</p> <p>i.A. </p> <p>Dr. David Hissnauer</p>	




Begründung zur FNP-Teiländerung Nr. 26 „Luitpoldhafen Süd“

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
5.	<p>DEUTSCHE TELEKOM TECHNIK GMBH  <small>Bismarck 10 73 00 65133 Mainz</small></p> <p>Stadt Ludwigshafen            Stadtplanung            Postfach 21 12 25            67012 Ludwigshafen</p> <p>REFERENZEN            ANSPRECHPARTNER            TELEFONNUMMER            DATUM            BETRIFFT</p> <p>Fr. Knoch            PT1 21 - PPB 6, Annegret Kilian            621 294-5632            03. Januar 2019            Stellungnahme zum Bebauungsplan Nr. 644 „Luitpoldhafen Süd“ und zur 26. Teiländerung des Flächennutzungsplanes 99</p> <p>IHR ZEICHEN: 4-121F-Kn            UNSER ZEICHEN: 261406            EMAIL: T-NL-SW-PT1-21.Bauleitplanungen@telekom.de</p> <p>IHR SCHREIBEN VOM: 12.12.2018</p>  <p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>vielen Dank für die erneute Beteiligung. Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 66 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlicher Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung</p> <p>Zur o. a. Bebauungsplanes haben wir bereits mit Schreiben 261406, Annegret Kilian vom 19. September 2018 Stellung genommen. Diese Stellungnahme gilt mit folgender Änderung weiter:</p> <p>Da die Planzeichnung nicht maßstäblich ist kann im Bereich der Schwanthalerallee eine Betroffenheit der Telekom (siehe Lageplan) nicht ausgeschlossen werden. Im Falle der Aufgabe des hier ansässigen Lebensmittelgroßmarktes, ist die Umgestaltung der Schwanthalerallee einschließlich der Anpassung des angrenzenden Grundstückes (Gaugrenzen) vorgesehen. Da es sich bei den TK-Leitungen um hochwertige Glasfaser- bzw. Kupferleitungen handelt, muss neben dem Kosten- und Zeitaufwand, vor allem mit Leitungsaustauschen gerechnet werden. Wir bitten daher, die Planung so auf die TK-Leitungen der Telekom anzupassen, dass diese nicht verteidigt werden müssen.</p> <p>Diese Stellungnahme gilt sinngemäß auch für die Änderung des Flächennutzungsplanes.</p>	<p>Die vorhandenen Verkehrsflächen der Schwanthalerallee werden durch den Bebauungsplan Nr. 644 „Luitpoldhafen Süd“ in ihrem Bestand nicht verändert; sie werden lediglich durch die Festsetzung einer Straßenverkehrsfläche langfristig planungsrechtlich gesichert. Demnach befinden sich die betroffenen Leitungen auch künftig im Bereich öffentlich zugänglichlicher Straßenverkehrsflächen.</p> <p>Die Berücksichtigung vorhandener Telekommunikationsleitungen betrifft die nachgelagerten tiefbaulichen (Ausbau-)Planungen. Des Weiteren handelt es sich um allgemein gültige Standards bzw. Vorschriften des Trägers bzw. der Behörde, sodass auf der Ebene der Bauleitplanung keine weiteren Maßnahmen erforderlich sind.</p> <p>Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.</p>


Begründung zur FNP-Teiländerung Nr. 26 „Luitpoldhafen Süd“

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
	<p>             DATUM            EMPFÄNGER            BLATT 2             Mit freundlichen Grüßen             i. V.  <del>Bogdan Polka</del>             i. A.            Annegret Kilian         </p> <p>Anlage: (Lageplan vom 25.09.2018 ist weiterhin gültig)</p>	
		


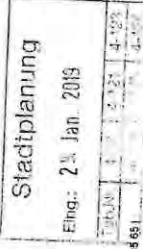


Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
6.	<p>  </p> <p>                     Rhein-Neckar-Verkehr GmbH, Albinstraße 27, 68122 Mannheim                      Stadt Ludwigshafen am Rhein                      Dezernat IV, Stadtplanung                      Geschäftsstelle Bauleitplanung / Untere Denkmalschutzbehörde                      Frau Knoch                      Postfach 21 12 25                      67012 Ludwigshafen                 </p> <p>                     26. Teiländerung des Flächennutzungsplanes 99 „Luitpoldhafen Süd“ und Bauleitplanverfahren Nr. 644 „Luitpoldhafen Süd“ in Ludwigshafen-Süd                 </p> <p>                     Sehr geehrte Frau Knoch,                      Wir nehmen Bezug auf Ihr Schreiben vom 12. 12. 2018 zum o. g. Flächennutzungsplan und Bauleitplanverfahren und nehmen hierzu wie folgt Stellung.                      Die Inv GmbH hat keine Einwände gegen den o. g. Flächennutzungsplan. Wir weisen aber auf folgenden Sachverhalt hin:                      Im Abschnitt 3.2 fehlt unter dem Punkt verkehrliche Erschließung die Nennung der Haltestelle Parkinsel auf „Lüne 77“ in unmittelbarer Nähe des Plangebietes.                      Wir bitten, jeweils                      • in der Schwantalerallee auf der südlichen Seite und                      • eine freie Bordsteinlänge etwa in Höhe Nr. 23                      Bedarfsfall Ersatzhaltestellen bei Umleitungen der Buslinie einrichten können.                      Zu Bauplanungsrechtlichen/Textlichen Festsetzungen – Örtliche Bauvorschriften – Nr. 3 Zahl der notwendigen Stellplätze (Seite 6/10); sowie zu Begründung zum Bebauungsplan – Abschnitt 5.12 – Zahl der im stetig steigenden Interesse nach einer verstärkten Nutzung umweltfreundlicher Verkehrsmittel zur Entlastung der Innenstadt von Verkehr, Schmutzofenausstoß und Lärm ist nach der Errichtung anzustreben, dass Bewohner und Besucher möglichst häufige die in unmittelbarer Nähe des Baugebietes bereits vorhandenen attraktiven Angebote des ÖPNV nutzen. Wie in Abschnitt 3.2 unter „Verkehrliche Erschließung“ bereits beschrieben, ist das Baugebiet durch die dort gelegene Haltestelle Schwantalerplatz der Buslinie 77 sowie außerdem durch die nur knapp 400 m entfernte Haltestelle Luitpoldhafen der Stadtbahnlinie 10 sehr gut an den ÖPNV angebunden. Der Berliner Platz - mit dem dortigen Bahnhof Ludwigshafen Mitte wichtigster ÖPNV-Knotenpunkt in Ludwigshafen – ist nur ca. 1,5 km entfernt und sowohl mit der Buslinie 77 als auch mit der Stadtbahnlinie 10 in 5-6 Minuten zu erreichen.                 </p>	<p>                     Die Haltestelle „Parkinsel“ befindet sich – im Gegensatz zur Haltestelle „Schwanthalerplatz“ der gleichen Buslinie – lediglich in mittelbarer Nähe zum Plangebiet, weshalb sie in der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 644 „Luitpoldhafen Süd“ keine Erwähnung findet.                      Die geforderten freien Bordsteinlängen stellen keinen planungsrechtlichen Regelungsinhalt dar, da die bestehenden Straßenverkehrsflächen nicht verändert werden. Sollte es zu einer Umgestaltung im öffentlichen Raum kommen, so wären die Belange im Rahmen der nachgelagerten konkreten Ausbauplanung der Straßenverkehrsflächen zu berücksichtigen.                      Der festgesetzte Stellplatzschlüssel soll grundsätzlich sicherstellen, dass der private Stellplatzbedarf auf den Baugrundstücken selbst gedeckt werden kann und kein gravierender Parkraummangel in dem Baugebiet entsteht. Weiterhin trägt die Differenzierung des Stellplatzschlüssels der Tatsache Rechnung, dass unterschiedliche Wohnungsgrößen aufgrund ihrer unterschiedlichen Belegung in der Regel auch unterschiedliche Stellplatzbedarfe auslösen. Erfahrungsgemäß entsprechen die getroffenen Regelungen jedoch nicht der Anzahl der tatsächlich in einem Haushalt vorhandenen Fahrzeuge, sodass hier im Alltag meist eine Diskrepanz besteht. Zudem würde ein reduzierter Stellplatznachweis alleine nicht ausreichen, die ÖPNV-Nutzungsbereitschaft zu erhöhen. Hierfür bedarf es u. a. auch einer Attraktivitätssteigerung des ÖPNV und der weiteren Sensibilisierung der Bevölkerungs-                 </p>

**Begründung zur FNP-Teiländerung Nr. 26 „Luitpoldhafen Süd“**


Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
	<p>Daher erscheint uns die vorgenannte Festsetzung, z.T. mehr als einen Stellplatz pro Wohnung nachzuweisen zu müssen, kontraproduktiv (vgl. auch Landesbauordnung Rheinland-Pfalz, § 47, Abs. 1) Ein reduziertes Parkraumangebot erhöht die ÖPNV-Nutzungsbereitschaft.</p> <p>Für Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung</p> <p>Freundliche Grüße</p> <p><b>Rhein-Neckar-Verkehr GmbH</b></p> <p>ppa    Gunnar Straußbürger</p> <p>i.V.    Dorothe Göebel</p>	<p>Die Anregung besteht die Gefahr, dass sich ohne den Nachweis eines vernünftigen Maßes an privaten Stellplätzen der Druck auf Parkplätze im öffentlichen Raum erhöht und entsprechende Konflikte entstehen können.</p> <p>Die Anregung wird daher zurückgewiesen.</p>




Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
7.	<div style="display: flex; justify-content: space-between;"> <div style="width: 45%;"> <p>Struktur- und Genehmigungsarbeiten Süd   Postfach 10 04 69   67633 Neustadt an der Weinstraße</p> <p>Stadtverwaltung Ludwigshafen Bereich Stadtplanung Postfach 21 12 25 67012 Ludwigshafen am Rhein</p> <p>Mein Alterszeichen Ihr Schreiben vom 23.05/2019/0018/ 21.12.2018 WOWE Frau Knoch Bitte immer angeben!</p> <p>Ansprechpartner/in / E-Mail Elisabeth Wellenweber elisabeth.wellenweber@sgbued.rlp.de</p> <p>Telefon / Fax 06321 / 99 11 64 06321 / 33398</p> <p><b>Baugesetzbuch (BauGB)</b> Flächennutzungsplan 99 „Luitpoldhafen Süd und Bebauungsplan Nr. 644 „Luitpoldhafen Süd“, Ludwigshafen</p> <p><input type="checkbox"/> Anohnung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB <input checked="" type="checkbox"/> Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB <input type="checkbox"/> Offenlegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB</p> <p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>aus Sicht des Immissionsschutzes ergibt sich zur oben genannten Bauleitplanung Folgendes:</p> <p><b>1. Einwendungen:</b> Die vorgelegte Planung soll im Plangebiet Nr. 644 unter Anderem die Errichtung von Wohnheiten und die Ansiedlung von öffentlich genutztem Gebäude ermöglichen. Entsprechend dieser Nutzungen ist der Geltungsbereich als schutzbedürftiges Gebiet anzusehen.</p> </div> <div style="width: 45%; text-align: right;"> <p><b>REGIONALSTELLE GEWERBEAUF SICHT</b> Karl-Hellrich-Straße 2 67433 Neustadt an der Weinstraße Telefon 06321 99-0 Telefax 06321 33398 reirat2@sgbued.rlp.de www.sgbued.rlp.de</p> <p>24. Januar 2019</p> </div> </div> <div style="text-align: center; margin-top: 10px;">  <p>RheinlandDialz</p> </div> <div style="text-align: center; margin-top: 10px;">  </div>	<p>Dem Trennungsgebot des § 50 BImSchG wurde im Bebauungsplanverfahren besondere Beachtung geschenkt.</p> <p>So wurde gutachterlich untersucht, ob das Plangebiet mit den aufgeführten Störfallbetrieben (Raschig GmbH, Shell Deutschland Oil GmbH, QEEMA Terminal GmbH &amp; Co. KG sowie Contargo Rhein-Neckar GmbH) verträglich ist. Für alle vier Störfallbetriebe liegen Aussagen zu den angemessenen Sicherheitsabständen (gemäß Leitfaden KAS-18 bzw. -32) vor. Im Ergebnis kann festgestellt werden, dass sich i.S.v. § 50 BImSchG keine Einschränkungen für die Betriebsbereiche ergeben bzw. kein Nutzungskonflikt für das Bebauungsplanverfahren Nr. 644 „Luitpoldhafen Süd“ erkennbar ist.</p> <p>So kommt das Gutachten der GICON GmbH (2016) für den Betriebsbereich der Shell Deutschland Oil GmbH zu dem Schluss, dass sich lediglich bis zu einem Abstand von 115 m Gefährdungen durch Wärmestrahlung herleiten lassen (tatsächlicher Abstand zum Plangebiet: ca. 900 m); vom Betriebsbereich gehen zudem für die vorhandene Bebauung in der Nachbarschaft auch keine Gefährdungen durch toxische Gase oder Dämpfe aus.</p> <p>Auch der für die Firma Raschig GmbH durch die GICON GmbH (2019) gutachterlich ermittelte angemessene Sicherheitsabstand von 200 m um deren Betriebsbereich wird durch das mindestens 500 m entfernte Plangebiet nicht tangiert.</p> <p>Die QEEMA Terminal GmbH &amp; Co. KG betreibt am Kaiserwörthhafen eine Lager- und Umschlaganlage, in der entzündbare und / oder gewässergefährdende Flüssigkeiten gehandhabt werden. Diese bedingen nach firmeneigener Aussage vom 17.04.2019 einen Abstand von 200 m. Da sich der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 644 in einer Entfernung von mindestens 1.100 m befindet, entsteht kein Konflikt für die Planung.</p> <p>Ein weiteres Gutachten (GICON GmbH 2019) betrachtet das trimodale Containerterminal im Kaiserwörthhafen, welches von der Contargo Rhein-Neckar GmbH betrieben wird. Dieses kommt zu dem Ergebnis, dass die mit Detailkenntnissen berechneten angemessenen Sicherheitsabstände (max. 510 m) der dort tatsächlich gehandhabten Stoffe keine Gefährdung für das Plangebiet (Mindestentfernung ca. 1.200 m) darstellen und somit auch keine</p>



# Begründung zur FNP-Teiländerung Nr. 26 „Luftpoldhafen Süd“

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
	<p style="text-align: center;">             Rheinland-Deilz         </p> <p>             Südlich des Geltungsbereichs sind die Firmen Raschig GmbH, Shell Deutschland Oil GmbH, Contargo Rhein-Neckar und Oqema Terminal GmbH &amp; Co. KG, angesiedelt, die gemäß der 12. BImSchV Betriebsbereiche der oberen Klasse besitzen.           </p> <p>             Bei Störungen des bestimmungsgemäßen Betriebes von Betriebsbereichen kann es zu Unfällen kommen, die Auswirkungen auf das Umfeld haben. In diesem Zusammenhang kann der Geltungsbereich von den Auswirkungen eines schweren Unfalls, im Sinne des Artikels 3 Nummer 13 der Richtlinie 2012/18/EU (Seveso-III Richtlinie), möglicherweise betroffen sein. Hier wird insbesondere darauf hingewiesen, dass sich das geplante Gebiet innerhalb des Achtungsabstandes der Firma Contargo Rhein-Neckar befindet. Für den Achtungsabstand der Firma Contargo Rhein-Neckar sind - nach KAS 18 - derzeit 2193 m festgelegt.           </p> <p>             Des Weiteren ist die Lärmbelastung durch die im Kaiserwörthafen und im Mundenheimer Altrheinhafen ansässigen Betriebe auf den Geltungsbereich, unter Berücksichtigung der aktuellen Begebenheiten und Betriebsweisen, zu bewerten. Hier könnten tiefere Schallquellen, die sich vom Containerhandling ergeben, von Bedeutung sein.           </p> <p>             Gebiete sind einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen und von schweren Unfällen in Betriebsbereichen hervorgerufene Auswirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete, insbesondere öffentlich genutzte Gebiete, so weit wie möglich vermieden werden.           </p> <p> <b>2. Rechtsgrundlagen:</b>              § 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz - BImSchG           </p>	<p>             Betriebseinschränkung für die Contargo Rhein-Neckar GmbH ergeben. Eine per Planfeststellungsbeschluss gewährte „unbestimmte“ Genehmigung erlaubt jedoch, dass das Containerterminal theoretisch auch andere Gefahrstoffe lagern und umschlagen darf. Vor diesem Hintergrund nimmt das Gutachten zusätzlich eine worst-case-Betrachtung nach KAS-32 vor, welche die Referenzstoffe Acrolein (Flüchtigkeit) und Chlor (Gas) umfasst. Hierbei werden die angemessenen Abstände für Acrolein mit 2.900 m und für Chlor mit 640 m berechnet. Bei einer Mindestentfernung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 644 von ca. 1.200 m (angenommener Freizeitzonort bis äußerste Grenze des Plangebietes) ergibt sich somit auch für Chlor kein Nutzungskonflikt. Hinsichtlich des Referenzstoffes Acrolein lässt sich zunächst feststellen, dass dieser im Betriebsbereich der Contargo Rhein-Neckar GmbH derzeit nicht gelagert oder umgeschlagen wird. Auch künftig soll der Stoff nicht gehandhabt werden, da von Contargo die erforderlichen Sicherheitsbestimmungen nicht erfüllt werden können. Hinzu tritt, dass sich schon heute ca. 77.500 Einwohner sowie einige schutzwürdige Nutzungen (z. B. Kindergärten, Schulen und Altenheime sowie kritische Infrastrukturen wie Feuerwehreinheiten oder Polizeipräsidium) innerhalb des ermittelten Abstandes von 2.900 m befinden; Einwohner bzw. schutzwürdige Nutzungen auf Mannheimer Gemarkung sind hierbei nicht berücksichtigt. Im vorgesehenen Bebauungsplangebiet, das bisher überwiegend mit einer Lagerhalle bebaut war, wird künftig ein „Urbanes Gebiet“ (MU) gemäß § 6a BauNVO (Abstufung von wohnbaulichen und gewerblichen Nutzungen innerhalb des Gebietes) festgesetzt, in dem weniger als 200 WE vorgesehen sind. Grundsätzlich sind Wohngebäude und Gewerbebetriebe zulässig; öffentlich genutzte Gebäude sind nicht zu erwarten, so dass auch nur eine geringe Anzahl wechselnden Publikums zu betrachten ist. Im Vergleich mit dem Bestand innerhalb des 2.900 m-Radius liegt somit eine zu vernachlässigende Zunahme der Einwohnerzahl unter Berücksichtigung des Risikos vor, weshalb das geplante MU aus Sicht der Bauleitplanung zu keinem Nutzungskonflikt mit dem Betriebsgelände der Firma Contargo Rhein-Neckar GmbH und zu keiner weiteren Einschränkung dieses Betriebes führt.           </p> <p>             Hinsichtlich möglicher Lärmbeeinträchtigungen wurde gerade aufgrund der Nachbarschaft des Plangebietes zu bestehenden Gewerbebetrieben der Baugebietstypus „Urbanes Gebiet“ gemäß § 6a BauNVO gewählt, da hier das Wohnen (stärker als im Mischgebiet nach § 6 BauNVO) mit einer Pflicht           </p>




Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
	<div style="text-align: right; margin-bottom: 10px;">  <p>Rheinland-Pfalz</p> </div> <p><b>3. Möglichkeiten der Überwindung:</b>                      Die unter Punkt 1. genannten Einwendungen sollten zusammen mit den betroffenen Betrieben erörtert werden.                      Hinsichtlich der Problematik des Störfallrechts können durch eine sicherheitstechnische Prüfung gemäß § 29a Bundes-Immissionsschutzgesetz Regelungen für eine mögliche Anstiedlung beurteilt werden.</p> <p><b>4. Hinweise:</b>                      Die vorgelegten Planungsunterlagen nehme ich zu unseren Akten.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen                      im Auftrag</p> <p style="text-align: right;">Elizabeth Wollenweber</p>	<p>zur Duldung der Störungen durch andere Nutzungsarten „belastet“ ist. So sieht auch die TA Lärm entsprechende Immissionsrichtwerte von 63 dB(A) tags (gegenüber 60 dB(A) in einem Mischgebiet) sowie 45 dB(A) nachts (analog zum Mischgebiet) vor.</p> <p>Im Gutachten der FIRU Gfl – Gesellschaft für Immissionsschutz mbH (2018) wurde u. a. untersucht, ob sich aus schalltechnischer Sicht ein Konflikt zwischen dem neuen Baugebiet und den benachbarten gewerblichen Nutzungen ergibt. Dabei wurde festgestellt, dass im Vergleich zum Status quo die benachbarten Betriebe keine Einschränkungen zu befürchten haben. Darüber hinaus wurde im südlichen Baufeld, welches unmittelbar an die Bestandsgewerbenutzung angrenzt, die Wohnungsnutzung deutlich eingeschränkt (obwohl dies aus schalltechnischer Sicht nicht erforderlich gewesen wäre).</p> <p>Weiter entfernte Schall-Emittenten (Contargo Rhein-Neckar GmbH, Rasching GmbH) sind ebenfalls nicht relevant für den Bereich des Bebauungsplangebietes Nr. 644.</p> <p>So wurde im „Planfeststellungsbeschluss (...)“ für den Bau eines trimodalen Containerterminals im Kaiserwörthhafen in Ludwigshafen am Rhein“ aus dem Jahr 2003 für den Betrieb des Terminals (inzwischen betrieben durch die Contargo Rhein-Neckar GmbH) festgelegt, dass das schalltechnische Gutachten der Fa. invenio GmbH Engineering Services (Bericht Nr. G-09/02, Projekt Nr.: 0107.0053 vom 15.08.2002) Bestandteil der Antragsunterlagen ist und die darin getroffenen Angaben (wie Betriebs- und Verladezeiten) und festgelegte Maßnahmen (wie feste Schallschutzwände durch Containerblöcke) durch den Betreiber zu berücksichtigen sind.</p> <p>Es wurden zudem Immissionsorte definiert an denen die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für allgemeine Wohngebiete (tags: 55 dB(A), nachts: 40 dB(A)) nicht überschritten werden dürfen. So wird das Wohnhaus Ecke Van-Leyden-Straße / Böcklinstraße (Bezeichnung im Gutachten IP 7) benannt, das sich mehr als 400 m näher am Emissionsort (Containerterminal) befindet, als der nächstgelegene Immissionsort im Teilbereich MU<sub>1</sub> des Bebauungsplanes Nr. 644. Für den Immissionsort IP 7 wurde im zuvor genannten Gutachten festgestellt, dass der Immissionsrichtwert sowohl am Tag, als auch in der Nacht nicht nur eingehalten, sondern sogar deutlich unterschritten wird. Im Folgeschluss kann aufgrund des deutlich größeren Abstands zum Emissionsort, aber auch aufgrund der höheren Immissionsrichtwerte für</p>


**Begründung zur FNP-Teiländerung Nr. 26 „Luitpoldhafen Süd“**

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
		<p>ein „Urbanes Gebiet“ (tags: 63 dB(A), nachts: 45 dB(A)) davon ausgegangen werden, dass im Bebauungsplangebiet Nr. 644 „Luitpoldhafen Süd“ die einschlägigen Immissionsrichtwerte eingehalten werden.</p> <p>Auch die im Rahmen des Verfahrens beauftragte schalltechnische Untersuchung zu Geräuschimmissionen des Containerumschlags der Contargo Rhein-Neckar GmbH kommt zu dem Ergebnis, dass der Immissionsrichtwert für Urbane Gebiete bzw. Mischgebiete gemäß TA Lärm von 45 dB(A) nachts in der lautesten Nachtstunde durch die Betriebsvorgänge um deutlich mehr als 10 dB(A) unterschritten wird, wonach sich das Plangebiet außerhalb des Einwirkungsbereichs des Containerumschlags befindet.</p> <p>Bezüglich der Firma Raschig ist festzustellen, dass sich zwischen dem Betrieb und dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes Bestandswohngebiete befinden (z. B. entlang der Van-Leyden-Straße) bzw. Wohnnutzungen näher am Emissionsort Raschig GmbH liegen (Quartier südwestlich der Schwindstraße auf der Parkinsel) als das Plangebiet selbst. Auf diese Nutzungen muss die Firma bereits im Status quo Rücksicht nehmen, sodass eine weitere Wohnnutzung im Zuge des geplanten „Urbanen Gebietes“ zu keiner zusätzlichen Einschränkung der Firma Raschig führen kann.</p> <p>Gleiches gilt auch für das Werk III der Scherer &amp; Kohl GmbH &amp; Co. KG im Ludwigshafener Kaiserwörthhafen. Auch hier liegt zwischen dem Betriebsgelände und dem Plangebiet Nr. 644 ein Bestandswohngebiet (Quartier südwestlich der Schwindstraße auf der Parkinsel), sodass eine weitere Wohnnutzung im Zuge des geplanten „Urbanen Gebietes“ zu keiner zusätzlichen Einschränkung der Firma Scherer &amp; Kohl führen kann.</p> <p>Insgesamt wurde dem Trennungsgebot des § 50 BImSchG Rechnung getragen.</p>




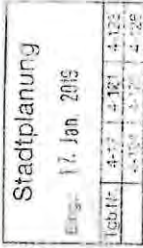
Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
8.	 <p>Städte- und Genehmigungsbehörden Süd Postfach 10 02 02 67402 Neustadt an der Weinstraße</p> <p>Stadt Ludwigshafen Derzernat IV z. Hd. v. Fr. Tanja Knoch Rathausplatz 20 67059 Ludwigshafen</p> <p>Mein Aktenzeichen Inr Schreiben vom Ansprechpartner/in / E-Mail 34/2-31/00 03 12.12.2018 Wolfgang Maasch 335-Böbpl.18 4-121F Kn</p> <p>Telefon / Fax 06321 99-4171 06321 99-4222</p> <p>REGIONALSTELLE WASSERWIRTSCHAFT, ABFALLWIRTSCHAFT, BODENSCHUTZ Karl-Hefflich-Straße 22 67433 Neustadt an der Weinstraße Telefon 06321 99-40 Telefax 06321 99-4222 poststelle@sgsued.rlp.de www.sgsued.rlp.de 15.01.2019</p> <p><b>26. Teiländerung des Flächennutzungsplanes '99 „Luitpoldhafen Süd“ und Bauleitplanverfahren Nr. 644 „Luitpoldhafen Süd“ in Ludwigshafen – Süd</b></p> <p>Bezug: Unsere Stellungnahme vom 16.10.2018; 237-Böbpl.-18; frühzeitige Behördenbeteiligung</p> <p>Sehr geehrte Frau Knoch,</p> <p>zu der o.g. Teiländerung des Flächennutzungsplanes sowie des Bauleitplanverfahrens (Stand 12.12.2018) haben wir aus wasser- und abfallwirtschaftlicher Sicht und aus Sicht des Bodenschutzes folgende Anmerkungen.</p> <p>1. <b>Niederschlagswasserbewirtschaftung</b> Es ist vorgesehen das anfallende, nicht behandlungsbedürftige Niederschlagswasser voraussichtlich weiterhin über die vorhandene Mischkanalisation abzuleiten. Bei der Niederschlagswasserbewirtschaftung gelten grundsätzlich die Ausführungen gemäß § 55 Abs. 2 WHG</p> <p>Unsere Prioritäten lauten: <u>Versickerung, vor Rückhalt, vor Ableitung.</u> Aufgrund der örtlichen Situation in Rheinnähe und der Nähe zur Hochwasserschutzlinie wäre eine Bewirtschaftung über den bestehenden Mischwasserkanal (die Zustimmung der Stadtentwässerung Ludwigshafen WBL vorausgesetzt) hier im Einzelfall denkbar. Dies ist im Weiteren bei der Aufstellung des jeweiligen Entwässerungskonzeptes (Niederschlagswasser) unter Berücksichtigung der bodenschutzrechtlichen Belange und Vorgaben mit mir abzustimmen.</p>	<p><b>Zu 1.:</b> Aufgrund der örtlichen Situation, welche sich durch hohe Grundwasserstände sowie die Nähe zum Rhein und der Hochwasserschutzlinie auszeichnet, ist seitens der Stadtentwässerung eine Rückhaltung von Niederschlagswasser im Kanalisationssystem einer Versickerung vorzuziehen. Des Weiteren trägt die Reduzierung der Grundflächenzahl und die damit einhergehende Entseelung der zur Bebauung vorgesehenen Flächen zu einer Reduzierung des Niederschlagsabflusses bei, weshalb einer Bewirtschaftung über das öffentliche Kanalnetz nichts entgegensteht. Da zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht gesagt werden kann, wann und wie die Flächen des Plangebietes einer baulichen Nutzung zugeführt werden, ist ein Entwässerungskonzept im Rahmen des Bauantragsverfahrens zu erarbeiten und mit den zuständigen Fachdienststellen abzustimmen.</p> <p>Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.</p> <p><b>Zu 2.:</b> Der Anregung wurde Rechnung getragen, indem der Bebauungsplan eine textliche Kennzeichnung beinhaltet, die darauf hinweist, dass bei baulichen Maßnahmen mit einem erhöhten Aufwand gerechnet werden muss. In der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 644 „Luitpoldhafen Süd“ wird auf Seite 21 näher ausgeführt, dass durch entsprechende Planungen / Maßnahmen auf die potentielle Gefährdung durch zumindest temporär hoch anstehendes Grundwasser reagiert werden muss.</p> <p>Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.</p> <p><b>Zu 3.:</b> Der Bebauungsplan beinhaltet einen entsprechenden Hinweis. Die Anregung wird daher zur Kenntnis genommen.</p> <p><b>Zu 4.:</b> Die bestehende Hochwasserschutzlinie wurde nachrichtlich in den Bebau-</p>




Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
	<p style="text-align: center;">                        Rheinland-Pfalz                 </p> <p> <b>2. Tiefgaragen</b>                      Aufgrund der örtlichen Gegebenheiten (Nähe zum Rhein, Hochwasserschutzlinie, Rheinhochwasser, Druckwasser) ist auf Unterkellerungen, Tiefgaragen möglichst zu verzichten. Sollten Tiefgaragen dennoch vorgesehen sein, so sind diese aufgrund der möglichen hohen Grundwasserstände insbesondere bei Rheinhochwasser nachweislich <u>druckwasserdicht</u> herzustellen.                       In Bezug auf die Ausführungen zu 5.13 der Begründung (Seite 21/55) möchte ich darauf hinweisen das entgegen Ihren Angaben zum Bemessungsgrundwasserstand <b>das Grundwasser infolge Rheinhochwasser durchaus deutlich höher ansteigen kann.</b> </p> <p> <b>3. Temporäre Grundwasserabsenkungen</b>                      Sollten im Zuge der späteren Bauvorhaben temporäre Grundwasserabsenkungen erforderlich werden so sind die erforderlichen Erlaubnisse mit entsprechenden Planunterlagen und unter Beachtung der bodenschutzrechtlichen Belange bei der zuständigen Unteren Wasserbehörde der Stadtverwaltung Ludwigshafen zu beantragen.                 </p> <p> <b>4. Sonstiges</b>                      Im Bereich der Hochwasserschutzlinie ist die Zugänglichkeit zu dieser auch mit Fahrzeugen jederzeit und dauerhaft sicher zu stellen bzw. zu gewährleisten. Im Bereich der Hochwasserschutzlinie ist auf Baumpflanzungen etc. zu verzichten. Auf die DIN 19712 wird diesbezüglich hingewiesen.                 </p> <p> <b>Ansonsten ist weiterhin unsere oben genannte Stellungnahme zu beachten.</b> </p> <p> <b>Siehe u. a. die Genehmigungspflicht nach § 31 Landeswassergesetz (LWG) für bauliche Anlagen etc. im 40 m Bereich des Luitpoldhafens.</b> </p> <p> <b>Abschließende Beurteilung</b>                      Unter Beachtung des o.g. bestehen gegen die vorgelegte Teiländerung des Flächennutzungsplanes und den Bebauungsplan grundsätzlich keine Einwände. Die Stellungnahme vom 16.10.2018, 237-Bebpl-18 ist weiterhin zu beachten.                 </p> <p>                     Grundsätzlich ist nur das Schmutzwasser der Klaranlage zuzuleiten. Insbesondere die Möglichkeiten der Niederschlagswasserbewirtschaftung vor Ort, ist beim jeweiligen Entwässerungskonzept, unter Berücksichtigung der bodenschutzrechtlichen Belange und Vorgaben detailliert zu untersuchen und mit mir abzustimmen.                 </p> <p>                     Mit freundlichen Grüßen                      Im Auftrag                        Wolfgang Maisch                 </p>	<p>                         ungsplan übernommen. Zusätzlich bedeutet die nachrichtliche Übernahme des vorhandenen Hafengleises, dass die Bestandssituation nicht verändert wird. Für den Fall, dass das Hafengleis entwidmet wird, kann die unmittelbar angrenzende Hochwasserschutzmauer im Katastrophenfall schnell und ungehindert über die neue Erschließungsstraße entlang des Hafenbeckens erreicht werden.                     </p> <p>                         Der Anregung wurde somit Rechnung getragen.                     </p> <p>                         Hinsichtlich des Hochwasserschutzes bzw. einer Gefährdung durch Überschwemmung wurde ein entsprechender Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen.                     </p> <p>                         Der Anregung wird zur Kenntnis genommen.                     </p> <p>                         Darüber hinaus wurde den übrigen Anregungen aus der Stellungnahme vom 16.10.2018 durch die getroffenen Festsetzungen sowie der Aufnahme von Hinweisen in den Bebauungsplan entsprochen.                     </p> <p>                         Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.                     </p>



**Begründung zur FNP-Teiländerung Nr. 26 „Luitpoldhafen Süd“**

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
9.	<p>  </p> <p>  </p> <p> <small>TWL AG, Pascher 21 • 425 67012 Ludwigschafen</small>                      Stadtverwaltung Ludwigschafen                      Frau Tanja Knoch                      Stadtplanung Bereich 4-12                      Postfach 21 12 25                      67012 Ludwigschafen                 </p> <p> <small>Anerke Göbel                      für 0521 502 2640                      Personalnummer 10108</small> </p> <p> <small>4. Januar 2019                      Seite 1 / 2</small> </p> <p> <b>26. Teiländerung des Flächennutzungsplanes „99                      „Luitpoldhafen Süd“ und Bauleitplanverfahren Nr. 644                      „Luitpoldhafen Süd“</b> </p> <p>                     Sehr geehrte Frau Knoch,                      unsere Fachabteilungen nehmen wie folgt Stellung:                 </p> <p> <b>1. Informationstechnik                      Strom-, Gas-, Wasser- und Fernwärmeversorgung</b> <span style="float: right;"><b>TIA Göa 2715</b></span> </p> <p>                     Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wird bereits von TWL mit Strom, Gas und Wasser ausreichend über das vorhandene Netz versorgt. Eine Fernwärmeversorgung ist im angegebenen Gebiet nicht vorhanden. Da im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 644 keine weiteren Infrastrukturmaßnahmen geplant sind, besteht für uns im Bereich der Strom-, Gas- und Wasserversorgung kein Handlungsbedarf.                 </p> <p>                     Bei allen Arbeiten im Bereich unserer Gas- und Wasserversorgungsleitungen sind die DIN 18300 „Erarbeiten“, DIN 18303 „Verarbeiten“, DIN 18304 „Rammarbeiten“ und DIN 18307 „Druckrohrleitungen außerhalb von Gebäuden“ und die DVGW-Arbeitsblätter GW 315 „Hinweise für Maßnahmen zum Schutz von Versorgungsanlagen bei Bauarbeiten“, W 400 „Technische Regeln Wasserverteilungsanlagen (TRWW)“, das DVGW-Merkblatt GW 125 „Bäume, unterirdische Leitungen und Kanäle“, sowie die Unfallverfügungsvorschriften BGV A1 / DGUV Vorschrift 1 „Grundsätze der Prävention“ und BGR 500 / DGUV Regel 100-500 Kapitel 2.31 „Arbeiten an Gasleitungen“ in der jeweils gültigen Fassung zu beachten.                 </p>	<p>Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die aufgeführten Vorschriften stellen allgemein gültige Standards bzw. Vorschriften des Trägers dar, weshalb kein besonderer Hinweis im Bebauungsplan erforderlich ist. Die Anregung wird deshalb zur Kenntnis genommen.</p>


**Begründung zur FNP-Teiländerung Nr. 26 „Luitpoldhafen Süd“**

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
	<p style="text-align: center;"></p> <p style="text-align: center;"><small>Seite 2 / 2</small></p> <p><b>2. Grundstücksmanagement</b></p> <p>Für das im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 644 liegende Teilgrundstück:  Gemarkung Ludwigshafen Fl. St. Nr. 3575/208 (Teilfläche) bestehen keine Grundstücksrechte zugunsten der TWL AG.</p> <p>Grundstücksrechte der VBL/RNV sind nicht vorhanden, für die sich eventuell dort befindlichen Fahrtrichtungen der VBL/RNV erhalten Sie eine gesonderte Stellungnahme der RNV</p> <p>Freundliche Grüße</p> <p><b>Technische Werke Ludwigshafen AG</b></p> <p><i>[Handwritten Signature]</i>  Oliver Scharffenberger  Leiter Grundsatz- u. IH Planung</p> <p><b>Anlage</b>  1 Leitungsbestandsplan Maßstab 1 : 500 Format: 297x900</p>	<p>Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.</p>



Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
10.	<p>2-17302H Kle6148 An 23.01.2019</p> <p>4-121, Frau Knoch</p> <p><b>GEFÄHRENSCHUTZTECHNISCHE STELLUNGNAHME</b></p> <p>Bauvorhaben: 26. Teiländerung Flächennutzungsplan '96 „Luitpoldhafen Süd“ und Bebauungsplan Nr. 644 „Luitpoldhafen Süd“ Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB</p> <p>Straße: Bauherr:</p> <p>Ihr Schreiben vom: 12.12.2018</p> <p><b>Gegen o.a. Flächennutzungsplan bzw. Bebauungsplan bestehen aus brandschutztechnischer Sicht bei Ausführung gemäß Beschreibung keine Bedenken, wenn folgendes beachtet wird:</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Stellungnahme der Gefahrenvorbeugung: Zur Sicherstellung der Löschwasserversorgung ist eine Wassermenge von mindestens 96 m³/h über die Dauer von zwei Stunden im Umkreis von 300 m die jeweiligen Objekte nach DVGW Arbeitsblatt W 405 erforderlich. Die nächste Wasserentnahmestelle darf höchstens 80 m vom Haupteingang des einzelnen Gebäudes entfernt sein.</li> <li>2. Stellungnahme des Katastrophenschutzes: Die Feuerwehr stimmt dem B-Plan bzw. der Änderung des Flächennutzungsplans nach erneuter Prüfung zu, wenn die im Plangebiet vorhandene Gleisanlagen der Hafenbetriebe so betrieben werden, dass keine Gefährdung für die bestehende Nachbarwohnbebauung bzw. geplante Wohnbebauung/Gewerbenutzung durch abgestellte Bahnfahrzeuge (z.B. Kesselwaggons mit Gefahrgutstoffen) auftreten kann. Eine Möglichkeit ist die Freistellung nach § 23 AEG im Umkreis von 300 m um das Planungsgebiet. Die 300 m Abstandsradius ergeben sich aus dem möglichen Trümmerflugschatten der ADR-Klassen 1, 2, 3, 4 und 5. Alternativ kann durch ein Nutzungskonzept der Hafenbetriebe das Gleis und deren Nutzung aufrecht erhalten bleiben, wenn diesem Nutzungskonzept die Brandschutzzielensstelle schriftlich zustimmt. In diesem Nutzungskonzept wird geregelt, welche Stoffklassen und -mengen nach ADR für die Gefahrenabwehr unter den speziellen Rahmenbedingungen beherrschbar bleiben (Einzeilfallentscheidung). Dies gilt analog für die Gleisanlagen auf der anderen Hafenbeckenseite (Lagerhausstraße).</li> </ol>	<p><b>Zu 1.:</b> Der im Regelwerk angegebene Löschwasserbedarf kann grundsätzlich durch das in den Straßen bestehende Leitungsnetz bereitgestellt werden. Des Weiteren ist eine ausreichende Anzahl von Wasserentnahmestellen (Hydranten) vorhanden, um die benötigte Löschwasserversorgung sicherzustellen. Überflurhydranten, welche sich derzeit innerhalb der ausgewiesenen Bauflächen befinden und ggf. durch neu zu errichtende Gebäude entfallen, werden in die künftigen Erschließungsstraßen des Plangebietes verlagert.</p> <p>Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.</p> <p><b>Zu 2.:</b> Die Gleisanlagen entlang des Plangebietes werden seit Jahren nicht mehr genutzt bzw. sind teilweise auch gar nicht mehr nutzbar. Des Weiteren befinden sich in dem skizzierten Einwirkungsbereich von 300 m um die Gleisanlagen derzeit schon schutzbedürftige Nutzungen in beträchtlichem Umfang. Die Grundsätze des § 31 Brand- und Katastrophenschutzgesetz - LBKG - ("Verhütung von Gefahren") sind deshalb schon heute vom Betreiber der Gleisanlage zu gewährleisten.</p> <p>Sollte dem Freistellungsantrag nach § 23 AEG der Stadt Ludwigshafen nicht stattgegeben werden, erfolgt eine nachrichtliche Übernahme der Gleisanlagen in den Bebauungsplan (siehe Planteil „A“). Durch den Bebauungsplan Nr. 644 „Luitpoldhafen Süd“ werden keine neuen Gefährdungstatbestände geschaffen. Eine (Zwischen-)Lagerung von Gefahrgut in Kesselwaggons auf dem hier in Rede stehenden Gleisabschnitt darf vorliegend aus rechtlichen Gründen nicht stattfinden, weil die Vorgaben der TRGS 510 nicht eingehalten werden können.</p> <p>Die Einwände werden zurückgewiesen.</p>

**Begründung zur FNP-Teiländerung Nr. 26 „Luitpoldhafen Süd“**

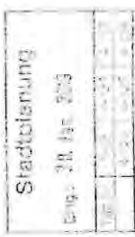
Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
	<p>AEG: Allgemeines Eisenbahngesetz ADR: <i>Accord européen relatif au transport international des marchandises Dangereuses par Route</i>; deutsch: Europäisches Übereinkommen über die internationale Beförderung gefährlicher Güter auf der Straße</p> <p>2-17302  Klehr</p>	



Begründung zur FNP-Teiländerung Nr. 26 „Luitpoldhafen Süd“



Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
	<p>1-22.H.Brü2037</p> <p>An</p> <p>08.08.2019</p> <p>4-121, Frau Knoch</p> <p><b>GEFAHRENSCHUTZTECHNISCHE STELLUNGNAHME</b></p> <p>Bauvorhaben: 26. Teiländerung Flächennutzungsplan '99 „Luitpoldhafen Süd“ und Bebauungsplan Nr. 644 „Luitpoldhafen Süd“ Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB</p> <p>Straße: Bauherr:</p> <p>Ihr Schreiben vom: 12.12.2018</p> <p><b>Gegen o.a. Flächennutzungsplan bzw. Bebauungsplan bestehen aus brandschutztechnischer Sicht bei Ausführung gemäß Beschreibung keine Bedenken, wenn folgendes beachtet wird:</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Stellungnahme der Gefahrenvorbeugung: Zur Sicherstellung der <b>Löschwasserversorgung</b> ist eine Wassermenge von mindestens 96 m³/h über die Dauer von zwei Stunden im Umkreis von 300 m die jeweiligen Objekte nach DVGW Arbeitsblatt W 405 erforderlich. Die nächste Wassereinnahmestelle darf höchstens 80 m vom Haupteingang des einzelnen Gebäudes entfernt sein.</li> <li>2. Stellungnahme des Katastrophenschutzes. Die Feuerwehr stimmt dem B-Plan bzw. der Änderung des Flächennutzungsplans nach erneuter Prüfung zu. Ein Nutzungskonzept der Hafengebiete ist der Brandschutzdienststelle aufzuzeigen. Eine übergreifende Gefahrenabwehrplanung für den Hafen, ist vom Betreiber in Zusammenarbeit mit der Katastrophenschutzbehörde zu erstellen.</li> </ol> <p>1-22 Bruck</p>	<p><b>Zu 1.:</b> Der im Regelwerk angegebene Löschwasserbedarf kann grundsätzlich durch das in den Straßen bestehende Leitungsnetz bereitgestellt werden. Des Weiteren ist eine ausreichende Anzahl von Wassereinnahmestellen (Hydranten) vorhanden, um die benötigte Löschwasserversorgung sicherzustellen. Überflurhydranten, welche sich derzeit innerhalb der ausgewiesenen Bauflächen befinden und ggf. durch neu zu errichtende Gebäude entfallen, werden in die künftigen Erschließungsstraßen des Plangebietes verlagert.</p> <p>Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.</p> <p><b>Zu 2.:</b> Die Erstellung eines Nutzungskonzepts sowie die Erarbeitung einer Gefahrenabwehrplanung obliegen dem Betreiber des Hafens. Im Rahmen der Bauleitplanverfahren sind keine Maßnahmen erforderlich.</p> <p>Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.</p>

# Begründung zur FNP-Teiländerung Nr. 26 „Luitpoldhafen Süd“

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
11.	<p>4-152 F. Fu 3534</p> <p>An 4-12</p> <p>29.01.2019</p>  <p><b>Flächennutzungsplan-Teiländerung Nr. 26 „Luitpoldhafen Süd“</b>  <b>Bebauungsplan Nr. 644 „Luitpoldhafen Süd“ in Ludwigshafen-Süd</b></p> <p>hier: Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB,          Schreiben vom 12.12.2018, Eingang bei 4-15 am 17.12.2018</p> <p><b>Stellungnahme als Untere Naturschutzbehörde</b></p> <p>Die Berücksichtigung der landschaftsplanerischen Ziele für die Fläche wird begrüßt.</p> <p>Durch die Festsetzungen für die Fläche entlang des Hafenbeckens Luitpoldhafen wird eine Wegeverbindung für Fußgänger und Erholungssuchende ermöglicht.</p> <p>Für Naturschutz und Landschaftsplanung positiv sind auch die Festsetzungen zum Schutz und Sicherung der straßenbegleitenden Platanenallee. Sowie die Festsetzungen zur Begrenzung der überbaubaren Flächen und zum Anpflanzen von Straßenbäumen, die eine Zunahme begrünter Flächen im Gebiet ermöglichen.</p> <p>Keine Anregungen zur Flächennutzungsplan-Teiländerung Nr. 26.</p> <p>Anregung zum <b>Bebauungsplan Nr. 644:</b>          Im Planbild sollen die Baumkronen der Platanenalleen entlang der Straßen mit ihren tatsächlichen Größen dargestellt werden. Dies betrifft insbesondere die beiden freiwachsenden Platanen im nördlichen Teil der Hafenstraße.</p> <p>Bei einer Überplanung der Grundstücke ist damit die besondere Situation, deren planerische Erfordernisse und ggfs. erforderliche Maßnahmen auch für einen ortsfremden Planer frühzeitig erkennbar und kann bei der Planung berücksichtigt werden.</p> <p>4-152</p> <p>I.A. Waltraud Funck</p> <p>Abdruck: 4-15 (p. mail), 4-152 z.d.A.</p>	<p>Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die bestehenden Platanenstandorte werden durch die Aufnahme einer Festsetzung zu deren dauerhaften Erhalt in den Bebauungsplan langfristig gesichert. Eine Darstellung tatsächlicher Größen wurde aus plangrafischen Gründen unterlassen und ist aus planungsrechtlicher Sicht auch nicht erforderlich bzw. zielführend. Inwiefern die örtliche Situation bzw. jeweilige Baumgröße Auswirkungen auf den architektonischen Entwurf nach sich zieht, obliegt regelmäßig dem Aufgabengebiet des ausführenden Planers.</p> <p>Die Anregung wird daher zurückgewiesen.</p>



Begründung zur FNP-Teiländerung Nr. 26 „Luitpoldhafen Süd“

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung				
12.	<p style="text-align: center;"><b>Ludwigshafen</b> Stadt am Rhein</p>  <p>Wissenschaftsbereich Ludwigshafen (WBL) Eigentum des Stadt Ludwigshafen</p> <p>Stadtentwässerung und Straßenunterhalt Planung</p> <p>Herr Rainer Dech Rainer.Dech@ludwigshafen.de</p> <p>Telefon 0621 504-8802 Telefax 0621 504-3818 Postfach 4-121 F, 68732 Königsfeld, 12.12.2018 Hinterfragen 4-24H De Ludwigshafen 18.03.2019</p> <p>4-12</p> <p><b>26. Teiländerung des Flächennutzungsplanes 99 "Luitpoldhafen Süd" und Bebauungsplan Nr. 644 "Luitpoldhafen Süd" in Ludwigshafen-Süd</b> Hier: <b>Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB</b></p> <p>Seitens WBL, Bereich Stadtentwässerung und Straßenunterhalt verweisen wir auf unsere Stellungnahme vom 17.10.2018, Az: 4-24H De.</p> <p>Die Prüfung der im Rahmen der Behördenbeteiligung vorgelegten Unterlagen ergab, dass die von 4-24 wahrgenommenen öffentlichen Belange durch die Bauleitplanung berührt werden.</p> <p>Das geplante Baugebiet ist durch die vorhandene Mischwasserkanalisation in der Hafenstraße und Schwanthalerallee erschlossen. Mit der Änderung der baulichen Nutzung gegenüber der bestehenden Situation (GRZ= 0,8 bzw. 0,6) sind sowohl für die Festsetzungen gem. Planteil „A“, als auch gem. Planteil „B“ keine negativen Auswirkungen auf die öffentliche Abwasserbeseitigung zu erkennen. Durch die Entsigelung von 0,6 ha gem. Planteil „A“, bzw. 0,8 ha gem. Planteil „B“ ist eine Zunahme der Versickerungsrate und eine Abnahme des Spitzenabflusses auf die öffentliche Kanalisation zu erwarten.</p> <p style="text-align: right;">  <table border="0"> <tr> <td><b>Berechnungen:</b> 1450 (1452-2450)13 BWA: DEC-2450-2018-03-15 BR: 4-121 F DE 68732</td> <td><b>Dringlichkeit:</b> 18 18</td> <td><b>Stadium:</b> 10/10 4-24H De 18.03</td> <td><b>Projekt:</b> Mischwasserkanalisation Zentrale Nr. 2021/034/2018 WBL 4-121 F DE 68732</td> </tr> </table> </p>	<b>Berechnungen:</b> 1450 (1452-2450)13 BWA: DEC-2450-2018-03-15 BR: 4-121 F DE 68732	<b>Dringlichkeit:</b> 18 18	<b>Stadium:</b> 10/10 4-24H De 18.03	<b>Projekt:</b> Mischwasserkanalisation Zentrale Nr. 2021/034/2018 WBL 4-121 F DE 68732	<p>Ein abschließendes Entwässerungskonzept ist im Rahmen des nachgelagerten Bauantragsverfahrens zu erarbeiten und mit den zuständigen Fachdienststellen abzustimmen, da zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht gesagt werden kann, wann und wie die Flächen des Plangebietes einer baulichen Nutzung zugeführt werden.</p>
<b>Berechnungen:</b> 1450 (1452-2450)13 BWA: DEC-2450-2018-03-15 BR: 4-121 F DE 68732	<b>Dringlichkeit:</b> 18 18	<b>Stadium:</b> 10/10 4-24H De 18.03	<b>Projekt:</b> Mischwasserkanalisation Zentrale Nr. 2021/034/2018 WBL 4-121 F DE 68732			

**Begründung zur FNP-Teiländerung Nr. 26 „Luitpoldhafen Süd“**

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
	<p>Entgegen dem Bebauungsplanentwurf aus dem Jahr 2017 weist der nun vorliegende Entwurf öffentliche Erschließungsstraßen innerhalb des Plangebietes auf, in denen die Erschließung zu sichern ist. Die Belange des WBL, Bereich Stadtentwässerung und Straßenunterhalt sind im Rahmen der weiteren Planung zu berücksichtigen.</p> <p>4-24</p> <p>Kallweit Bereichsleiter</p>	<p>Inwiefern die künftigen Erschließungsstraßen in öffentlicher Hand liegen werden, steht zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht fest. Darüber hinaus sind die Belange der Straßenentwässerung im Rahmen der anschließenden tiefbaulichen Planungen zu würdigen.</p> <p>Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.</p>



**9.4.5 Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB**

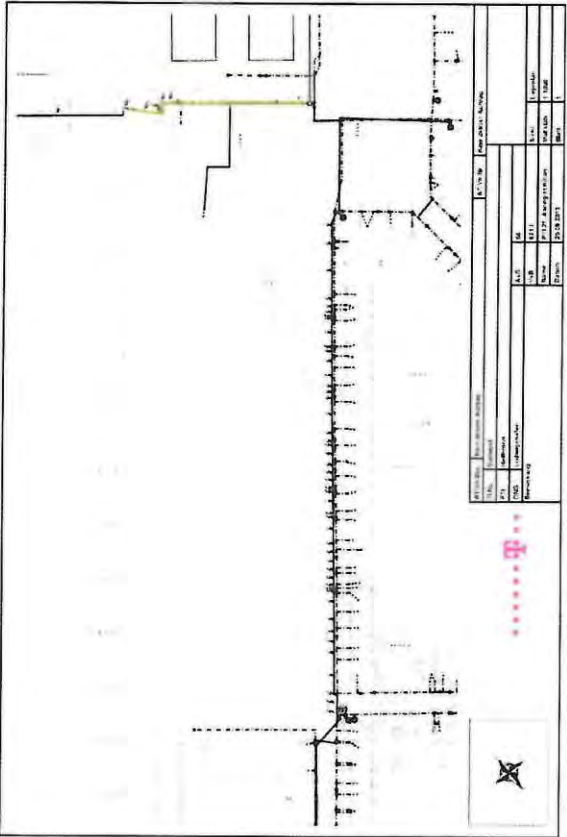
Die formelle Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte durch den öffentlichen Aushang des Bebauungsplanentwurfs samt Entwurf der Begründung in der Zeit zwischen dem 09.12.2019 und dem 20.01.2020, worüber die nach § 4 Abs. 2 BauGB beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlichen Belange entsprechend benachrichtigt wurden. Für die Dauer der öffentlichen Auslegung konnten die ausgelegten Unterlagen auch im Internet unter [www.ludwigshafen.de](http://www.ludwigshafen.de) über den Pfad: Nachhaltig / Planen, Bauen, Wohnen / Bauleitplanung / Öffentlichkeitsbeteiligung eingesehen werden.

Im Rahmen der Offenlage gingen folgende Anregungen zum Planstand vom 03.12.2019 ein:






Begründung zur FNP-Teiländerung Nr. 26 „Luitpoldhafen Süd“

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
	<p><b>T...</b></p> <p>DATA EMPFANGER BLATT 2</p> <p>Ich freuntliche Grüßen</p> <p>1 V</p> <p>Regdan Polster</p> <p>1 A Anregung Kilian</p> <p>Anlage 1: Lageplan vom 25.09.2018 ist weiterhin gültig</p> 	<p><b>ERLEBEN, WAS VERBUNDNET.</b></p>

# Begründung zur FNP-Teiländerung Nr. 26 „Luitpoldhafen Süd“

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
2.	<p></p> <p><b>AW:</b> Antwort: WG: FNP 99 "Luitpoldhafen Süd" und Beplan 644 "Luitpoldhafen Süd" Masch, Wolfgang (SGD Süd) An: Marlene Sawade/Ludwigshafen.de 10.01.2020 11:07</p> <p><b>Kopie:</b> "Juergen.Trojan@Ludwigshafen.de"; "Tanja.Knoch@Ludwigshafen.de"</p> <p><b>Vom:</b> "Marlene.Sawade@Ludwigshafen.de"; "Wolfgang.Masch@Ludwigshafen.de"</p> <p><b>An:</b> "Marlene.Sawade@Ludwigshafen.de"; "Marlene.Sawade@Ludwigshafen.de"</p> <p><b>Kopie:</b> "Juergen.Trojan@Ludwigshafen.de"; "Juergen.Trojan@Ludwigshafen.de"; "Tanja.Knoch@Ludwigshafen.de"; "Tanja.Knoch@Ludwigshafen.de"</p> <p><b>Betre:</b> gnehter Herr Masch</p> <p>auch Ihnen einen guten Start in das neue Jahr mit viel Glück und Gesundheit!</p> <p>Viele Grüße für die Wünsche und Informationen</p> <p>Die von Ihnen zitierte Karte ist nur ein Auschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Gemeinde Luitpoldhafen Süd. In der Karte ist auch die Fläche des Luitpoldhafens dargestellt, die im Rahmen der Flächennutzungsplanung als Grünfläche ausgewiesen ist. Die Flächennutzungsplanung ist ein Instrument der Raumplanung, das die Entwicklung des Luitpoldhafens bis auf ca. 20 Jahre in die Zukunft darstellt. Die Flächennutzungsplanung ist ein Instrument der Raumplanung, das die Entwicklung des Luitpoldhafens bis auf ca. 20 Jahre in die Zukunft darstellt. Die Flächennutzungsplanung ist ein Instrument der Raumplanung, das die Entwicklung des Luitpoldhafens bis auf ca. 20 Jahre in die Zukunft darstellt.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen Im Auftrag Wolfgang Masch</p> <p>Regionale Wasserversorgung, Abfallwirtschaft, Bodenschutz STRUKTUR UND GENEHMIGUNGSDIREKTION SÜD</p> <p>Karl-Heinrich-Straße 22 67433 Neustadt Telefon 06321 99-4171 Telefax 06321 99-4222 <a href="http://www.luitpoldhafen.de">www.luitpoldhafen.de</a></p> <p><b>Vom:</b> Marlene.Sawade@Ludwigshafen.de [<a href="mailto:Marlene.Sawade@Ludwigshafen.de">mailto:Marlene.Sawade@Ludwigshafen.de</a>]</p> <p><b>Gesendet:</b> Dienstag, 7. Januar 2020 15:42</p> <p><b>An:</b> Masch, Wolfgang (SGD Süd)</p> <p><b>Cc:</b> Juergen.Trojan@Ludwigshafen.de; Tanja.Knoch@Ludwigshafen.de</p> <p><b>Betreff:</b> Antwort: WG: FNP 99 "Luitpoldhafen Süd" und Beplan 644 "Luitpoldhafen Süd"</p> <p>Siehe gnehter Herr Masch.</p> <p>auch Ihnen einen guten Start in das neue Jahr mit viel Glück und Gesundheit!</p>	<p>Aufgrund der Lage des Plangebietes in unmittelbarer Nähe zum Rhein beinhaltet der Bebauungsplan eine textliche Kennzeichnung, um bereits frühzeitig darauf hinzuweisen, dass bei baulichen Maßnahmen mit einem erhöhten Aufwand gerechnet werden muss. Wie auf Seite 21 der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 644 „Luitpoldhafen Süd“ näher ausgeführt, muss durch entsprechende Planungen / Maßnahmen (z. B. wasserdichte Ausführung der Kellergeschosse) auf die potentielle Gefährdung durch zumindest temporär hoch anstehendes Grundwasser reagiert werden.</p> <p>Es erfolgt eine redaktionelle Klarstellung der betroffenen Formulierung in der Begründung. Des Weiteren wird die Anregung zur Kenntnis genommen.</p>

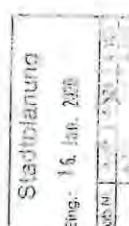



Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
	<p>Vielen Dank für Ihre Nachricht zu den oben genannten Bauleitplanverfahren zu der wir Ihnen folgendes mitteilen möchten.</p> <p>Bei den häufig offengelegten Abwägungsmaterialien handelt es sich grundsätzlich um Vorschläge seitens der Verwaltung, welche oft auch noch nicht abschließend eingeleitet sind. Die eigentliche Abwägungsentscheidung bzw. das Abwägungsergebnis liegt dem Stadtrat im Rahmen des Satzungsbeschlusses vorbehalten. Vor diesem Hintergrund möchten wir darauf hinweisen, dass eine Auflagerung nach diesem Zeitpunkt keine Berücksichtigung im Verfahren mehr finden kann.</p> <p>Bezug nehmend auf Ihre bisherigen Stellungnahmen bzw. Anregungen wurden bspw. entsprechende Hinweise in den oben genannten Bebauungsplänen eingearbeitet. Weiterhin wurde die angeführte Aussage hinsichtlich der Grundwasserverhältnisse der Karte „Bemessungsgrundwasserstand und zugehörige Flurabstände“ der SGD Süd „Regionalskizze IVAB“ aus dem Stand März 2005 entnommen.</p> <p>Liegen der SGD Süd diesbezüglich neuere Erkenntnisse vor?</p> <p>Mit freundlichen Grüßen,                  Mariene Sawade</p> <p>Stadt Luitpoldhafen am Rhein                  Bereich Stadtplanung                  Abteilung Stadtbauische Planung Nord                  Postfach 21 12 25                  67012 Luitpoldhafen</p> <p>Telefon 0621 504 3178                  Telefax 0621 504 3794  <a href="mailto:stadt@lph.rhein.de">stadt@lph.rhein.de</a></p> <p>Von: Tanya Knoch/024@Stadt.LU                  Mariene Sawade/024@Stadt.LU@Stadt.LU_Notes                  07.01.2020 07:55                  Betreff: WG - FNP 98 "Luitpoldhafen Süd" und Bauplan 644 "Luitpoldhafen Süd"</p> <p>Von: "Märisch, Wolfgang (SGD Süd)" &lt;Wolfgang.Maerisch@sgdsued.lph.de&gt;                  "Tanya Knoch (Luitpoldhafen.de)" &lt;Tanya.Knoch@lph.de&gt;                  "Laubersheimer, Margitta (SGD Süd)" &lt;Margitta.Laubersheimer@sgdsued.lph.de&gt;                  06.01.2020 14:11                  Betreff: FNP 98 "Luitpoldhafen Süd" und Bauplan 644 "Luitpoldhafen Süd"</p> <p>Offenlage gemäß §3 Abs. 2 BauGB                  Ihr Schreiben vom 06.12.2019; Az.: 4-121F Kn                  Sehr geehrte Frau Knoch,</p>	


# Begründung zur FNP-Teiländerung Nr. 26 „Luitpoldhafen Süd“

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
	<p>ich wünsche Ihnen einen guten Arbeitsanfang im neuen Jahr und alles Gute</p> <p>Zu dem oben genannten Flächennutzungsplan und Bebauungsplan möchte ich folgende Anmerkung vorbringen. Mit Ihrem Schreiben vom 06.12.2019 wurde ich über die Offenlage informiert und habe die beigefügten Unterlagen / Begründungen zur Kenntnis erhalten.</p> <p>Die Abwägung der Öffentlichkeiten Belange, das Abwägungsergebnis und Beschlussfassung anlässlich der Trägerbeteiligung waren den Unterlagen nicht beigefügt, diese werden nach den Angaben im Rahmen des Verfahrens ergänzt.</p> <p>Liegt das Ergebnis vor bzw. bei der regulären Behördenbeteiligung im Bauleitplanverfahren werde ich mich weiter äußern, aufzufallen sind mir jedoch und daher meine Mail zum jetzigen Zeitpunkt die Aussagen zum Grundwasser auf folgenden Seiten.</p> <p>Es heißt u. a.</p> <p>auf den Seiten 31 der Begründung zum Bebauungsplan und 16 der Begründung zum Flächennutzungsplan das ... <i>bei sehr ungünstigen Grundwasserhältnissen könnte es zu einem Anstieg des Grundwassers bis auf ca. 2,90 m unter Geländeoberkante kommen (SGD Süd 2009)</i> ??</p> <p>Woher kommt diese Aussage? Könnten Sie mir das entsprechende Schreiben bitte zukommen lassen?</p> <p>M. E. könnte bei lang anhaltenden Rheinhochwassern das Grundwasser durchaus höher ansteigen.</p> <p>Vielen Dank im Voraus.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen Im Auftrag</p> <p>-- Wolfgang Maisch</p> <p>Regionale Wasserwirtschaft, Abfallwirtschaft, Bodenschutz STRUKTUR- UND GENEHMIGUNGSDIREKTION SÜD</p> <p>Karl-Heiferich-Strasse 22 67433 Neustadt Telefon 06321 99-4171 Telefax 06321 99-4222 <a href="mailto:Wolfgang.Maisch@sgd-sued.rlp.de">Wolfgang.Maisch@sgd-sued.rlp.de</a> <a href="http://www.sgd-sued.rlp.de">www.sgd-sued.rlp.de</a></p>	




Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
3.	<p>   </p> <p>                     Struktur- und Geweremagazin Süd - Postfach 10 45 85                      7403 Heilbronn am Weißenhof                 </p> <p>                     Stadt Ludwigshafen                      Dezernat IV                      Bereich Stadtplanung                      Postfach 211225                      67012 Ludwigshafen                 </p> <p>                     Ihr Schreiben vom 5.12.2019                      Mein Antwortschreiben                      23.05.2019/09:59                      Ihre Ansprechpartnerin / E-Mail                      Frank Lueders                      bitte immer angeben: Taha Koch                      frank.lueders@badsued.rlp.de                      Telefon / Fax                      06321 9411-2                      06321 33398                 </p> <p>                     Vollzug des Baugesetzbuches                 </p> <p>                     26. Teiländerung des Flächennutzungsplans 99 „Luitpoldhafen Süd“ und des Bebauungsplans 644 „Luitpoldhafen Süd“                 </p> <p>                     Sehr geehrte Damen und Herren,                 </p> <p>                     der Bebauungsplan Nr. 644 „Luitpoldhafen Süd“ sieht die Festsetzung von urbanen Gebiet (MU) vor. Auf das Plangebiet sind Lärmimmissionen durch Betriebsvorgänge der Betriebe zwischen der Lagerhausstraße und dem Hafenbecken, durch einen Großmarkt sowie evtl. durch die bestehenden Gleisanlagen entlang des Hafenbeckens zu erwarten. Die Gewerbelärmwirkungen auf das Plangebiet wurden mittels eines schalltechnischen Gutachtens bewertet.                 </p> <p>                     Gewerblicher Güterzugverkehr auf den Gleisanlagen findet vorzugsweise in der Nachtzeit statt. Eine Verschiebung auf den Tagzeitraum ist meist nicht möglich, da am Tag kein größeres Streckenkontingent für Gütertransport von der Bahn zur Verfügung gestellt wird. In dem schalltechnischen Gutachten auf der Seite 23 wird folgendes angeführt:                      „In der ungünstigsten Nachtstunde sind aus schalltechnischer Sicht bereits heute keine Güterzugfahrten auf den Gleisanlagen entlang des Hafenbeckens zulässig.“                 </p> <p style="text-align: right;">1/3</p>	<p>                     Unter Berücksichtigung der an der nächstgelegenen bestehenden Bebauung angesetzten, maximal zulässigen Gewerbelärmwirkungen wurden an der geplanten Bebauung Beurteilungspegel prognostiziert, die sowohl tags, als auch in der ungünstigsten Nachtstunde die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für Urbane Gebiete von 63 dB(A) am Tag und 45 dB(A) in der Nacht einhalten (FIRU GfI mbH 2018). Demnach sind keine Maßnahmen zum Schutz vor Gewerbelärm erforderlich.                 </p> <p>                     Die Berechnung der Geräuscheinwirkungen durch Güterzugfahrten auf der Gleisanlage entlang des Hafenbeckens in unmittelbarer Nachbarschaft des Plangebiets zeigt, dass bereits eine einzelne Güterzugfahrt innerhalb des Nachtzeitraums zu deutlichen Überschreitungen der Immissionsrichtwerte der TA Lärm an den bestehenden schutzbedürftigen Nutzungen entlang der Hafenstraße führt. Dies gilt für sämtliche Baugebietskategorien (WA, MI, GE). Es ist also derzeit ohne deutliche Überschreitungen der Immissionsrichtwerte ohnehin nicht möglich, dass dort im Nachtzeitraum betriebliche                 </p>



Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
	<div style="display: flex; align-items: center;">  <div> <p>Eine rechtlich verbindliche Regelung, die eine Güterzugfahrt in der Nachtzeit im Umfeld des Plangebietes ausschließt, ist mir nicht bekannt.</p> <p>Durch einen möglichen Schienenverkehr kann es zu Überschreitungen des Immissionsrichtwertes kommen. Da es sich um eine nicht genehmigungspflichtige Anlage handelt, muss der Verursacher die Geräuschemissionen nur auf ein Mindestmaß beschränken. In der Prognose zu dem Güterzugverkehr fehlt eine Bewertung der kurzzeitigen Geräuschspitzen beim Rangieren. Nach meinen Erfahrungen werden besonders diese Geräuschspitzen (z.B. Rangierarbeiten in der Nachtzeit im Kaiserworthafen) von Anwohnern als störend empfunden. Durch ein Heranrücken von schutzbedürftiger Wohnbebauung an diese Lärmquellen kann sich eine immissionsschutzrechtliche Konfliktsituation ergeben.</p> <p>In dem Plangebiet ist die Errichtung von Gaststätten und Sportanlagen zulässig. Für den Immissionsschutz bei Gaststätten und Sportanlagen besteht keine Zuständigkeit der Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd. Gaststättenlärm kann aber in der Nachtzeit zu Überschreitungen des Immissionsrichtwertes für Lärm führen. Der Lärm von Sportanlagen ist in der 18. BImSchV geregelt. Da für Sportanlagen in urbanen Gebieten in der Nacht ein Immissionsrichtwert von 45 dB(A) gilt, kann bereits eine Anlage im Plangebiet, ohne die Betrachtung der Vorbelastung von vorhandenen Betrieben im Umfeld, diesen Richtwert vollständig ausfüllen. Die Immissionssituation im Plangebiet wurde im schalltechnischen Gutachten nicht näher betrachtet.</p> <p>Zu der schallschutztechnischen Lärmbewertung der Containerverladung bei der Firma Contargo weise ich ergänzend darauf hin, dass bei meiner übersichtlichen Messung am 4.7.2017 um ca. 22:00 Uhr am Standort Pegeluhrl/Hammelore-Kohl-Promenade ein Beurteilungspegel von ca. 49 - 50 dB(A) und ein Spitzenpegel von bis zu 85 dB(A) gemessen wurde. Das Geräusch (stark wahrnehmbares Bollergeräusch) für den Spitzenpegel konnte eindeutig einer Containerverladung auf ein Schiff bei der Firma Contargo zugeordnet werden. Die hier im Gutachten ermittelten Messwerte für die maximalen Geräuschspitzen sind deutlich geringer. Ich empfehle zur Plausibilisierung mit der Firma Contargo Rücksprache zu halten.</p> <p>Das Plangebiet liegt in der Nachbarschaft zu einem Betriebsbereich nach der Störfallverordnung (Firma Contargo). Der angemessene Sicherheitsabstand wurde nach § 3 Absatz 5c Satz 2 BImSchG anhand störfallspezifischer Faktoren ermittelt.</p> </div> </div>	<p>Güterzüge verkehren. Die Gleisanlagen unmittelbar am nordwestlichen Rand des Plangebietes enden an der nordöstlichen Seite des Plangebietes an der Schwanthalerallee und sind daher von durchfahrenden Güterzügen von vornherein nicht betroffen. Während der Nutzung als nächtliches Abstellgleis unterliegen Eisenbahngleise als sonstige ortsfeste Einrichtung im Sinne des § 3 Abs. 5 Nr. 1 BImSchG dem anlagenbezogenen Immissions-schutzrecht. Die gutachterliche Einstufung als Gewerbelärmwirkungen ist daher korrekt (FIRU GfL 2018, siehe Seite 20 sowie Karten 5 und 6).</p> <p>Für die Nutzung der Gleisanlage durch betriebliche Güterzugfahrten im Tag-zeitraum wurde mit 4 Fahrten auf der Gleisanlage Ost und 8 Fahrten auf der Gleisanlage West das schallschutztechnisch (und rechtlich) zulässige Nutzungsmaß an den bestehenden Nutzungen in Verbindung mit der Gewerbelärmbelastung durch bestehende Gewerbebetriebe ausgeschöpft. Dieses maximale Maß an Nutzung der Gleisanlagen am Tag unter Ausschöpfung der Immissionsrichtwerte der TA Lärm an den bestehenden schutzbedürftigen Nutzungen in der Umgebung des Plangebiets ist den Berechnungen der Gewerbelärmwirkungen innerhalb des Plangebiets zugrunde gelegt.</p> <p>Eine Beurteilung von kurzzeitigen Geräuschspitzen wurde innerhalb der genannten schalltechnischen Untersuchung nicht vorgenommen. Die nachträgliche Untersuchung kurzzeitiger Geräuschspitzen ergibt für den dem Geräuschereignis jeweils nächstgelegenen Immissionsort innerhalb der im Plangebiet vorgesehenen Bebauung einen Beurteilungspegel von <math>L_{rmax} = 77,3</math> dB(A), verursacht durch das lauteste bei Rangiertätigkeiten gemäß 16. BImSchV auftretende Einzelgeräusch – dem Gleisbremsgeräusch mit LWA = 110 dB(A). Der Immissionsrichtwert der TA Lärm für einzelne kurzzeitige Geräuschspitzen von 93 dB(A) wird deutlich unterschritten. Im Nachtzeitraum sind aufgrund der bereits ausgeführten rechtlichen Bedingungen Güterzugfahrten und demnach auch kurzzeitige Geräuschspitzen nicht zu erwarten.</p> <p>Hinsichtlich möglicher Geräuschemissionen von Gaststätten und Sportanlagen kann festgestellt werden, dass in den zum Bebauungsplan und möglicher Nutzungen im Plangebiet vorliegenden Entwürfen derzeit keine Hinweise auf vorgesehene Sportanlagen oder schalltechnisch relevante Freizeite von Gaststätten bestehen. Für den Fall, dass künftig Sportanlagen oder Gaststätten innerhalb des Plangebiets angesiedelt werden sollen, ist deren schalltechnische Zulässigkeit im Rahmen des nachgelagerten Baugenehmig-</p>



Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
	<p style="text-align: center;">    <b>Rheinland-Pfalz</b> </p> <p>Das Plangebiet liegt innerhalb des angemessenen Sicherheitsabstandes. Ich verweise auf die Arbeitshilfe „Berücksichtigung des neuen nationalen Störfallrechts zur Umsetzung des Art. 13 Seveso-III-Richtlinie im baurechtlichen Genehmigungsverfahren in der Umgebung von Störfallbetrieben“ der Fachkommission Städtebau</p> <p>Mit freundlichen Grüßen im Auftrag</p> <p style="text-align: right;"><i>Frank Luerßen</i> Frank Luerßen</p>	<p>gungsverfahrens zu überprüfen. Demnach ist die Einhaltung der maßgeblichen Immissionsrichtwerte nachzuweisen; ansonsten kann das Vorhaben ggf. nicht zugelassen werden.</p> <p>Bezug nehmend auf die schalltechnische Untersuchung zu „Geräuschmessungen des Containerumschlags der Contargo GmbH &amp; Co. KG im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 644 der Stadt Ludwigshafen am Rhein“ bestand in der Messung am Standort Pegeluhr / Hannelore-Kohl-Promenade (MO 2 in der Messung vom 21.08.2019, Bericht P19-035/1 vom 10.10.2019) Sichtverbindung zum aktiven Containerkran. Alle Containeraufnahme- und -absetzvorgänge wurden zeitlich in einem Protokoll dokumentiert. Die an diesem Standort während der gesamten Messdauer ermittelten höchsten Spitzenpegel liegen zwischen 55 und 60 dB(A) und wurden durch Fremdgeräusche (Quietschen des Pontons bei Wellengang, lautes Entenquaken) verursacht. In der vorangegangenen Messung vom 09.07.2019 (ebenfalls dokumentiert im Bericht P19-035/1 vom 10.10.2019) wurden in unmittelbarer Nähe eines von be- und entladenden Schiffs direkt am Verladekai Spitzenpegel bei Containeraufnahme- und -absetzvorgängen von 83 dB(A) gemessen. Der im Pegelschrieb dargestellte Ausreißer mit einem Spitzenpegel <math>L_{AFTMS} = 90 \text{ dB(A)}</math> ist nicht auf eine Containerverladung, sondern auf Musikbeschallung eines Tonwiedergabegeräts eines ankommen- den Mitarbeiters zurückzuführen. Der lauteste gemessene Maximalpegel bei der Containerverladung wurde zur Ableitung eines Emissionsansatzes herangezogen (siehe Punkt 2.4, Seite 8 f. im Bericht P19-035/1). Als Schalleisungspegel ergibt sich daraus <math>L_{WA} = 115 \text{ dB(A)}</math> für das laute Absetzen eines Containers auf ein Schiff. Auf Basis dieses lautesten Maximalpegels ergibt sich über die Ausbreitungsrechnung unter ausschließlicher Berücksichtigung der Entfernungsdämpfung am Standort Pegeluhr / Hannelore-Kohl-Promenade ein Schalldruckpegel von unter 46 dB(A). An der Plausibilität der gemessenen Werte besteht daher aus fachlicher Sicht kein Zweifel.</p> <p>Bezug nehmend auf die vorliegenden gutachterlichen Ermittlungen befindet sich das Plangebiet innerhalb des angemessenen Sicherheitsabstandes von 2.900 m um das trimodale Containerterminal im Kaiserwörthhafen (Betreiber ist die Contargo Rhein-Neckar GmbH) hinsichtlich des Gefahrstoffs Acrolein (siehe GICON GmbH 2019).</p> <p>Diesbezüglich kann festgestellt werden, dass Acrolein dort derzeit nicht ge-</p>

33



**Begründung zur FNP-Teiländerung Nr. 26 „Luitpoldhafen Süd“**


Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
		<p>lagert oder umgeschlagen wird. Auch künftig soll der Stoff nicht gehandhabt werden, da die erforderlichen Sicherheitsbestimmungen nicht erfüllt werden können. Des Weiteren befinden sich schon heute ca. 77.500 Einwohner sowie einige schutzwürdige Nutzungen (z. B. Kindergärten, Schulen und Altenheime sowie kritische Infrastrukturen wie Feuerwehreinheit oder Polizeipräsidium) innerhalb des ermittelten Abstandes von 2.900 m; Einwohner bzw. schutzwürdige Nutzungen auf Mannheimer Gemarkung sind hierbei nicht berücksichtigt. Im vorgesehenen Bebauungsplangebiet, das bisher überwiegend mit einer Lagerhalle bebaut war, wird künftig ein „Urbanes Gebiet“ (MU) gemäß § 6a BauNVO (Abstufung von wohnbaulichen und gewerblichen Nutzungen innerhalb des Gebietes) festgesetzt, in welchem weniger als 200 WE vorgesehen sind. Grundsätzlich sind Wohngebäude und Gewerbebetriebe zulässig; öffentlich genutzte Gebäude sind nicht zu erwarten, so dass auch nur eine geringe Anzahl wechselnden Publikums zu betrachten ist. Im Vergleich mit dem Bestand innerhalb des 2.900 m-Radius liegt somit eine zu vernachlässigende Zunahme der Einwohnerzahl unter Berücksichtigung des Risikos vor. Zudem stellt das Plangebiet mit einem Abstand von ca. 1.200 m keine Ansiedlung im unmittelbaren Umfeld des Betriebsbereiches dar, d. h. mit Ausweisung des MU rückt die Bebauung nicht näher an den Betriebsbereich heran als dies durch bestehende Wohngebiete und schutzwürdige Nutzungen bereits heute der Fall ist. Es handelt sich eher um eine moderate Nachverdichtung im weiteren Innenstadtbereich, die in begrenztem Umfang notwendigen zusätzlichen Wohnraum schafft. Darüber hinaus sind weitere Nachverdichtungen oder Nutzungsänderungen im umliegenden Bestand aufgrund vorhandenen Baurechts (z. B. rechtskräftige Bebauungspläne) möglich, soweit keine erhebliche Risikoerhöhung erfolgt. Vor diesem Hintergrund führt die Ausweisung des MU mit Wohnbebauung und gewerblichen Nutzungen aus Sicht der Bauleitplanung zu keinem Nutzungskonflikt mit dem Betriebsgelände der Firma Contargo Rhein-Neckar GmbH bzw. zu keiner weiteren Einschränkung dieses Betriebes.</p> <p>Das Gutachten zur Ermittlung der angemessenen Sicherheitsabstände zwischen dem Betriebsbereich der Contargo Rhein-Neckar GmbH und benachbarten schutzbedürftigen Objekten und Gebieten (GICON GmbH 2019) wurde mit Schreiben der Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd – Regionale Gewerbeaufsicht – vom 08.01.2020 (Az. 23/05/6/20/0001) nicht beanstandet.</p>



**Begründung zur FNP-Teiländerung Nr. 26 „Luitpoldhafen Süd“**


Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
		Die Anregung wird zur Kenntnis genommen.

# Begründung zur FNP-Teiländerung Nr. 26 „Luitpoldhafen Süd“



Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
4.	<p><b>CONTARGO</b>                    CONTARGO Terminal network                  Contargo Rhein-Neckar GmbH                  Site Straße 2                  57063 Ludwigshafen                  E-Mail: info@contargo.net                  Internet: www.contargo.net                  In-Ausschreibung</p> <p>Stadterweiterung Ludwigshafen                  Dezernat IV/Baulandplanung                  Frau Tanja Knoch                  Postfach 21 12 25                  670 12 Ludwigshafen</p> <p>Ludwigshafen 20.07.2020</p> <p>Ihr AZ.: 4-121-F-Kn                  Bebauungsplan Nr. 644 „Luitpoldhafen Süd“                  26. Teiländerung Flächennutzungsplan 99</p> <p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>aufgrund der unmittelbaren Nähe unseres Containerterminals im Kaiserwerthafen und der von uns dort ausgeübten Tätigkeiten möchten wir gerne zu dem vorliegenden Entwurf des beabsichtigten Bebauungsplan „Luitpoldhafen Süd“ (Bebauungsplan Nr. 644, sowie zur 26. Teiländerung des Flächennutzungsplans Stellung nehmen und unsere Bedenken äußern</p> <p>Wir betreiben im Kaiserwerthafen eine gefährliche trimodale Umschlagsanlage für Container, die 24 Stunden in Betrieb ist. Daher kann es in verschiedenen starken Ausmaßen zu Lärm- und Reach-Stackern, auch die Reparatur von Containern statt</p> <p>Am Tag findet neben den Umschlagstätigkeiten von Containern, mit Hilfe von Portalkränen und Reach-Stackern, auch die Reparatur von Containern statt</p> <p>Besonders in der Nacht kann der Lärmpegel, der durch das Be- und Entladen der Schiffe entsteht, als störend empfunden werden und die Lebensqualität sehr beeinträchtigen</p> <p>In dem der Gebietscharakter geändert werden soll (Urbanes Gebiet), wird jedoch dort ein Schutzniveau angelegt, so dass schützende Nutzungen, insbesondere Wohnungen, an unseren Betrieb heranrücken. Wir fühlen uns daher in unserer Tätigkeit eingeschränkt, so dass auch bei Einhalten aller Immissionswerte mit Beschwerden zu rechnen ist</p> <p>Zudem ist es nicht zulässig, erstmals schutzwürdige Nutzungen in ein bisher nicht schutzwürdiges Gebiet hineinzuplanen, wenn dadurch Konflikte erst geschaffen werden. Zudem ist zu befürchten, wie sich auch aus Außenungen der Stadt ergibt, dass langfristig beeinträchtigt ist, die Wohnbebauung entlang des Luitpoldhafens weiter auszuweiten. Daher ist schon an dieser Stelle dem entgegenzutreten</p>	<p>Im „Planfeststellungsbeschluss (...) für den Bau eines trimodalen Containerterminals im Kaiserwerthafen in Ludwigshafen am Rhein“ aus dem Jahr 2003 wurde für den Betrieb des Terminals festgelegt, dass das schalltechnische Gutachten der Fa. invenio GmbH Engineering Services (Bericht Nr. G-09/02, Projekt Nr.: 0107.0053 vom 15.08.2002) Bestandteil der Antragsunterlagen ist und die darin getroffenen Angaben (wie Betriebs- und Verladezeiten) und festgelegte Maßnahmen (wie feste Schallschutzwände durch Containerblöcke) durch den Betreiber zu berücksichtigen sind.</p> <p>Es wurden zudem Immissionsorte definiert an denen die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für allgemeine Wohngebiete (tags: 55 dB(A), nachts: 40 dB(A)) nicht überschritten werden dürfen. So wird das Wohnhaus Ecke Vanden-Leyden-Straße / Böcklinstraße (Bezeichnung im Gutachten IP 7) benannt, das sich mehr als 400 m näher am Emissionsort (Containerterminal) befindet, als der nächstgelegene Immissionsort im Teilbereich MU<sub>1</sub> des Bebauungsplanes Nr. 644. Für den Immissionsort IP 7 wurde im zuvor genannten Gutachten festgestellt, dass der Immissionsrichtwert sowohl am Tag, als auch in der Nacht nicht nur eingehalten sondern sogar deutlich unterschritten wird. Im Folgeschluss kann aufgrund des deutlich größeren Abstands zum Emissionsort, aber auch aufgrund der höheren Immissionsrichtwerte für ein „Urbanes Gebiet“ (tags: 63 dB(A), nachts: 45 dB(A)) davon ausgegangen werden, dass auch im Bebauungsplangebiet Nr. 644 „Luitpoldhafen Süd“ die einschlägigen Immissionsrichtwerte eingehalten werden.</p> <p>Darüber hinaus wurde im Oktober 2019 durch die FIRU GfI – Gesellschaft für Immissionsschutz mbH in Zusammenarbeit mit der Contargo Rhein-Neckar GmbH eine schalltechnische Untersuchung zu Geräuschemissionen des Containerumschlags im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 644 „Luitpoldhafen Süd“ durchgeführt. Im Zuge dessen wurden die Auswirkungen des Betriebs der Container-Umschlaganlage bei der Schiffsbe- und -entladung auf die Gewerbelärmeinwirkungen im Plangebiet ermittelt und gemäß TA Lärm beurteilt. Zur Ermittlung der Geräuschemissionen der Containerverladung per Kran auf Binnenschiffe wurden entsprechende Geräuschemessungen durchgeführt.</p> <p>Demnach beträgt der in der lautesten Nachtstunde am lautesten gemessene Emissionspegel an der südlichen Grenze des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 644 Beurteilungspegel bis zu 27,2 dB(A). Der Immissionsrichtwert für Urbane Gebiete bzw. Mischgebiete gemäß TA Lärm von</p>



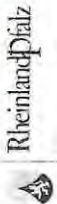
Begründung zur FNP-Teiländerung Nr. 26 „Luitpoldhafen Süd“

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
	<p style="text-align: center;">   <b>CONTARCO</b>  <small>Container Terminal</small> </p> <p>Zudem werden die Wechselwirkungen zwischen Planfeststellungsverfahren für Heerstraße Nord, Baumaßnahmen an der Heerstraße Süd, Weglift von weiteren Logistik-Lager- und Verkaufsstellen nicht berücksichtigt die in ihren Wechselwirkungen erheblich auch unseren Betrieb beeinträchtigen. Seit Jahren wären wir darauf angewiesen, im Luitpoldhafen Süd und in diesem Plangebiet Logistik- und Lagerflächen nutzen zu können was durch dieses Planfeststellungsverfahren und durch die Veränderungssperre vermindert wird.</p> <p>Wir bitten Sie unsere Bedenken zu berücksichtigen und verbleiben Mit freundlichen Grüßen Contargo Rhein-Neckar GmbH</p>	<p>45 dB(A) nachts wird somit in der lautesten Nachtstunde durch die Betriebsvorgänge des Containerterminals um deutlich mehr als 10 dB(A) unterschritten, weshalb sich das Plangebiet außerhalb des Einwirkungsbereiches des Containerumschlags durch die Contargo Rhein-Neckar GmbH befindet. Selbst das über eine Stunde gemessene Gesamtgeräusch inkl. aller Fremdgeräusche ergibt an der südlichsten Plangebietsgrenze einen Beurteilungspegel von 34,2 dB(A). Die Ausweisung eines Urbanen Gebietes führt folglich zu keiner Einschränkung der Betriebsabläufe der Contargo Rhein-Neckar GmbH bzw. zu keinem Konflikt für die Planung.</p> <p>Die bestehende Hafengleisanlage wird durch das Plangebiet nicht beeinträchtigt. Sollte dem Freistellungsantrag der Stadt Ludwigshafen am Rhein nach § 23 AEG durch den Landesbetrieb Mobilität als zuständige Behörde nicht stattgegeben werden, so würden die Gleisflächen sowohl zeichnerisch, als auch textlich nachrichtlich in den Bebauungsplan Nr. 644 „Luitpoldhafen Süd“ übernommen (siehe Planteil „A“).</p> <p>Darüber hinaus wurden die Flächen innerhalb des Geltungsbereiches nie durch die Contargo Rhein-Neckar GmbH genutzt. Der mit der Planung verfolgten Zielsetzung der Schaffung umfeldverträglicher Wohnbauflächen wird der Vorrang gegenüber abstrakten Nutzungsinteressen der Contargo Rhein-Neckar GmbH eingeräumt.</p> <p>Die Einwände werden daher zurückgewiesen.</p>

**Begründung zur FNP-Teiländerung Nr. 26 „Luitpoldhafen Süd“**


Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
5.	 <p>(Im Archiv) Antwort: 26. Teiländerung Flächennutzungsplan '99 "Luitpoldhafen Süd" und Bebauungsplan Nr. 644 "Luitpoldhafen Süd"; Gefahrenschutztechnischen Stellungnahmen der Feuerwehr vom 29.11.2018, 23.01.2019 und 08.08.2019 im Rahmen der Behördenbeteiligung</p> <p><b>Stefan Bruck</b>   Joachim Magin   04.12.2019 13:27          Malene Swade   Jürgen Trojan   stefan.schreit</p> <p>Stefan Bruck Doz2 StadtLU          Joachim Magin Doz4 StadtLU   StadtLU_Nobis</p> <p><i>Bitte beachten: Diese Nachricht wird in Ihrem Archiv angezeigt.</i></p> <p>Sehr geehrter Herr Magin</p> <p>die Stellungnahme vom 08.08.2019 ersetzt die Stellungnahmen vom 29.11.2018 und 23.01.2019.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen          Stefan Bruck</p> <p>M.Eng. - Dipl.-Ing. (FH) Stefan Bruck          Bereich 1-22 Feuerwehr / Bereichsleiter</p> <p>Tele. - 49 621-504 3037          Fax - 49 621-504 0117          Geschäftszimmer - 49 621-504 3037</p> <p>Email: stefan.bruck@ludwigshafen.de          Internet: www.feuerwehr-hh.de</p> <p>Stadt Ludwigshafen - Feuerwehr - Kaiserwürthdamm 1   67065 Ludwigshafen am Rhein</p> 	<p>Es wird auf die entsprechenden Ausführungen unter Punkt 10.4.4 (Nr. 10) verwiesen.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>




Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
6.	<div style="display: flex; justify-content: space-between;"> <div style="width: 45%;"> <p>Stadtverwaltung Ludwigshafen Dezernat IV/Bauleitplanung Frau Tanja Knoch Postfach 21 12 25 67012 Ludwigshafen</p> <p>Vorab per Fax: 0621 504-3794</p> <p>Ihr AZ: 4-121F.Kn Bebauungsplan Nr. 644 „Luitpoldhafen Süd“ 26. Teiländerung Flächennutzungsplan 99</p> <p>Sehr geehrte Frau Knoch, sehr geehrter Herr Trojan, sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>der Betrieb Landeseigene Anlagen an Wasserstraßen (BLAW) als Eigentümerin des Grundstückes im Plangebiet sowie als Träger öffentlicher Belange ist gehalten, auch zu dem nun vorliegenden Entwurf des beabsichtigten Bauabwägungsplan „Luitpoldhafen Süd“, Bauabwägungsplan Nr. 644, sowie zur 26. Teiländerung des Flächennutzungsplans Stellung zu nehmen.</p> <p style="text-align: center;"><b>A.</b> Tatsächliche Grundlagen</p> <p>Die Lage des Plangebietes; insbesondere der räumliche Geltungsbereich des Bauabwägungsplans, bleibt insoweit unverändert, so dass auch die bisherigen Ausführungen, insbesondere im Schreiben vom 12.10.2018, verwiesen werden kann. Insoweit geht die Rechtsprechung davon aus, dass eine Wiederholung untunlich ist, wenn Bezug genommen wird auf ein insoweit bereits der Behörde vorliegendes Schreiben. Rein vorsorglich fügen wir dieses Schreiben jedoch in Kopie bei.</p> <p style="text-align: center;"><b>B.</b> Einwendungen</p> <p>Die Ausführungen beziehen sich im Wesentlichen auf die Änderungen des Flächennutzungsplans als auch des Bauabwägungsplans. Beiden liegt im Übrigen zugrunde, dass nicht nur, wie nachfolgend ausgeführt und in den vorangegangenen Einwendungen bereits dargelegt, ein Verstoß gegen höherrangiges Recht vorliegt.</p> </div> <div style="width: 45%; text-align: right;">  <p>06 21159 84-119 06 21159 84-135 E-Mail: info@hofafen-rip.de Ar/Z 20. Januar 2020</p> <p>Telefon-Nr.: Fax-Nr.: E-Mail: Unser Zeichen: Datum:</p> <p>Zulfs-Strade 4, 67061 Ludwigshafen Postfach 21 06 24, 67066 Ludwigshafen Nr. freisch.ans.unter: www.ludwigshafen-rip.de</p> <p style="text-align: right;">Seite 1</p> </div> </div>	<p>Soweit auf bereits vorgelegene Einwendungen verwiesen wird, ist auf die dazu erfolgten Stellungnahmen zu verweisen.</p> <p>Soweit der Einwender die Bedeutung des Luitpoldhafens in seiner Funktion als Hafen hervorhebt, steht dies in diametralem Gegensatz dazu, dass der Bund bereits Anfang der 2000er Jahre die Verlegung der gewerblichen Betriebe vom Luitpoldhafen in den Kaiserwörthhafen mit einem Zuschuss von knapp 40 Mio. DM unterstützt hat. Dieser Zuschuss wurde zur Errichtung eines rund 60 Mio. Euro teuren KLV-Terminals – kombinierter-Ladungs-Verkehr (Containerterminal) – auf dem ehemaligen ARAL-Gelände im Kaiserwörthhafen verwendet. (vgl. LT-Drs. 14/662). Die Hafennutzung im Luitpoldhafen verlagerte sich daher schon Anfang der 2000er Jahre aus dem Luitpoldhafen in Richtung Kaiserwörthhafen. Auch das OVG Rheinland-Pfalz hat festgestellt, dass der Luitpoldhafen seine Hafenfunktion weitgehend verloren hat (OVG Rheinland-Pfalz, Urteil vom 07.11.2017 – 8 A 10859/17 = juris Rn. 41).</p> <p>Der Hafen Ludwigshafen verfügt über eine Gesamtfläche von ca. 120 ha und eine für den Umschlag geeignete Uferlänge von ca. 14 Kilometern. Er untergliedert sich in Landeshafen Nord (BASF SE), Stromhafen BASF SE, Unterer Stromhafen, Luitpoldhafen, Mundenheimer Altrheinhafen (Ölhafen), Kaiserwörthhafen und Oberer Stromhafen. Wird, wie dies vorliegend geplant ist, lediglich ein ohnehin unmittelbar an Wohnbebauung grenzendes Teilstück von rund 1 km auf der Parkinsel für die Hafennutzung entzogen, so kann nicht davon ausgegangen werden, dass die Binnenhafenstruktur in Ludwigshafen entscheidend geschwächt wird. Soweit der Einwender auf das sog. Hafengutachten (Grundlagenuntersuchung zu den rheinland-pfälzischen Binnenhäfen - Schlussbericht) der Landesregierung aus Mai 2019 Bezug nimmt, so ist dort ausgeführt, dass angrenzend an den Hafenbereich eine Wohnnutzung besteht. Das Gutachten (dort S. 86), das unter Mitwirkung auch des Einwenders erstellt wurde, stellt fest: „Dies führt insbesondere im Luitpoldhafen und im Kaiserwörthhafen zu Nutzungskonflikten.“ Die Stadt erkennt die Bedeutung der Flächen im Luitpoldhafen insbesondere für die gewerbliche Wirtschaft. Auch die von gewerblicher Seite bemängelte Lagerflächenknappheit wird von Seiten der Stadt gesehen. Die Stadt hat den Hafenbetriebs Ludwighafen am Rhein GmbH im Übrigen am 26.04.2018 eine Baugenehmigung für den Bau einer (Lager-)Halle auf einer</p>



# Begründung zur FNP-Teiländerung Nr. 26 „Luitpoldhafen Süd“


Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
<p></p> <p>Bei dem Flächennutzungsplan handelt es sich nicht um eine Fortentwicklung des bestehenden Flächennutzungsplans, sondern um eine Umkehrung der aus den Grundsätzen und Zielen der Raumordnung entwickelten Flächennutzungsplans an dieser Stelle. Es liegt keine Anpassung geringfügigen Ausmaßes vor (zum Beispiel Gewerbe zu Industrie), sondern von einer Sonderbauliche Hafen hin zu einer gehobenen Wohnbebauung mit geringem gewerblichem Anteil. Eine stornfähige Nutzung soll also weiterhin hineingepreßt werden in die Hafennutzung samt ihrer Logistik und des Umschlags. Dies stellt u.a. einen Verstoß gegen höherrangiges Recht dar.</p> <p><u>Gutachten des Landes Rheinland-Pfalz über bedeutsame landeseigene Häfen</u></p> <p>Die Einwendungen beziehen sich im Wesentlichen sowohl auf die Änderungen des Flächennutzungsplans als auch des Bebauungsplans. Beiden liegt im Übrigen zugrunde, dass nicht nur, wie nachfolgend ausgeführt und in den ersten Einwendungen bereits dargestellt, ein Verstoß gegen höherrangiges Recht vorliegt.</p> <p>Ergänzend sei darauf hingewiesen, dass die Landesregierung festgelegt hat, dass der Luitpoldhafen ein landesbedeutsamer Hafen ist. Ziel ist damit eine bessere landsplanerische Absicherung für die Sicherung der Häfen, an der sich auch die kommunalen Bauleitpläne zu halten haben. Wie schon in der Pressemitteilung heißt es:</p> <p>„Mit einer Absicherung der Hafennflächen im LEP möchte das Land den Kommunen und den Häfen ein Instrument zur besseren kommunalen Siedlungsplanung an die Hand geben, um Nutzungskonflikte zu vermeiden.“</p> <p>Gerade für den Luitpoldhafen in Ludwigshafen wird im Gutachten dazu angesprochen, dass drohende Konflikte vermieden werden müssen und Konflikte, die bereits gesehen werden, planerisch vermieden werden müssen. So heißt es im Gutachten (Seite 197) ausdrücklich:</p> <p>„Aufgrund der Flächenknappheit in den rheinland-pfälzischen Häfen sind die Hafennflächen grundsätzlich vor konkurrierenden städtischen Entwicklungen zu schützen. Dies gilt insbesondere für die landesbedeutsamen Häfen mit besonderer Bedeutung für die Wirtschaft des Landes.“</p> <p>Die Flächenknappheit der rheinland-pfälzischen Häfen ist in Ludwigshafen dabei von besonderer Bedeutung, da durch den bevorstehenden Umbau der Hochstraße Nord weitere Flächenverluste im unteren Stromhafen drohen. Darüber hinaus werden immer mehr Hafennflächen durch andere städtebauliche Vorhaben verdrängt, ohne dass eine Kompensierung vorgenommen wird. So heißt es dazu im Gutachten (Seite 90):</p> <p>„Zudem sind in Ludwigshafen konkurrierende Interessen an Hafennflächen problematisch. Zuletzt wurde der Zollhof im Stromhafen für die Entwicklung eines Einkaufszentrums freigegeben. Es werden inzwischen außerdem große Teile des Luitpoldhafens für „Wohnen am Wasser“ genutzt. Der Verlust beider Hafenteile für die hafennutzungsrechtliche Nutzung wurde trotz der vorherigen Zusage der Stadt flächennutzungsrechtlich nicht kompensiert.“</p> <p style="text-align: right;"><small>Zollhofstraße 4, 67064 Ludwigshafen Postfach 2 19, 24, 67066 Ludwigshafen Sie finden uns unter: <a href="http://www.bistwin-rlp.de">www.bistwin-rlp.de</a> Seite 2</small></p>	<p>naheliegenden Fläche im Luitpoldhafen (Hafenstraße 17-19, südlich des Planungsgebiets belegen) erteilt.</p> <p>Aufgrund der Lage unmittelbar umgeben von Wohnnutzung eignen sich die in der Planung vorgesehenen Flächen indes nach den städtebaulichen Vorstellungen der Stadt nicht für eine Lösung dergestalt, dass hafennahe Lager- und Umschlagstätigkeiten in derart räumlicher Nähe zu bereits bestehenden schutzempfindlichen Wohnnutzungen stattfindet. Durch die Ausweisung als MU sind die neu hinzutretenden Wohnbauflächen von vornherein mit einer erhöhten Rücksichtnahme auf die umliegenden südlich gelegenen gewerblichen Nutzungen versehen. Die Überplanung eines ehemaligen Lagerstandortes mit einem MU führt deshalb auch zu keiner Verschrärfung bereits bestehender Nutzungskonflikte, denn die Pflicht zur Rücksichtnahme der gewerblichen Wirtschaft auf bereits vorhandene Wohnbebauung besteht bereits im Status quo. Hier sind niedrigere Immissionswerte einzuhalten, als sie im nun vorgesehenen MU gelten. Nach dem vorerwähnten Hafennutzungsplan steht im Kaiserwörthhafen ein rund 9.000 qm großes Flächenpotential (bisher von Scherer &amp; Kohl genutzt) zur Verfügung. Zudem steht eine Lagerhalle mit 6.500 m<sup>2</sup> Fläche am gegenüberliegenden Ufer des Luitpoldhafens seit Herbst 2018 für Entwicklungen zur Verfügung (vgl. Hafennutzungsplan S. 90). Durchschlagende Gründe, etwaig benötigte Lagerflächen zwingend entlang der bestehenden unmittelbar benachbarten Wohnbebauung im Luitpoldhafen entlang der Hafenstraße etablieren zu müssen, sind nicht erkennbar.</p> <p>Soweit darauf hingewiesen wird, dass in Aufstellung befindliche Ziele der Raumordnung bindend seien, ist anzumerken, dass solche im Zeitpunkt der Planaufstellung nicht vorliegen. In der Pressemitteilung zum sog. Hafennutzungsplan vom 29.10.2019 wird Innenminister Roger Lewentz wie folgt zitiert:</p> <p>„Mit dem nun vorliegenden Gutachten haben wir Klarheit, welche Häfen eine besondere Bedeutung für unser Land haben und welche Flächen nach Möglichkeit mit Instrumenten der Raumordnung gesichert werden sollten, um die weitere Entwicklung zu ermöglichen. Hierzu werden wir uns mit den betroffenen Kommunen abstimmen.“</p> <p>Hieraus in rechtlicher Hinsicht eine Bindung an ein in Aufstellung befindlich-</p>	



Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
	<div style="text-align: center;">  <p>Rheinland-Neckar</p> </div> <p>Aufgrund dieser allgemeinen Flächenknappheit im Raum Ludwigshafen ist nach dem Gutachten (Seite 88)</p> <p>... der Wiederaufbau der Lagerhalle von großer Bedeutung.*</p> <p>Des Weiteren erleichtert die Ausweisung „Urbaner Gebiete“ ein Heranrücken der Stadtentwicklung erheblich und fördert somit die Zunahme der Konflikte zwischen der Wohnbebauung und der immisionsträchtigen Hafenindustrie. In den Schlussfolgerungen des Gutachtens heißt es speziell zum Luitpoldhafen (Seite 196):</p> <p>„Die Analyse verdeutlicht, dass Nutzungskonflikte in mehreren rheinlandpfälzischen Häfen bereits konkrete negative Auswirkungen auf Hafenbetriebe bzw. -entwicklung haben bzw. diese zu befürchten sind. Dabei handelt es sich etwa um das städtebauliche Interesse an Hafenflächen, wie die Analyse des städtebaulichen Umfeldes im Ludwigshafener Luitpoldhafen verdeutlicht. Der Hafen Ludwigshafen ist durch die Stadtentwicklung erheblich in seiner Entwicklung eingeschränkt. Eine Sicherung der Hafenflächen ist auch im Ludwigshafener Luitpoldhafen gerechtfertigt, da das städtebauliche Interesse einer Schaffung von Wohnungsgebieten grundsätzlich abseits des Hafens möglich ist. Dies ist für Hafenflächen hingegen, anders als von der Stadtplanung vielfach behauptet, nicht der Fall.“</p> <p>Zusammenfassend lässt sich festhalten (Seite 168), dass:</p> <p>„Die landesbedeutsamen Häfen sind von besonderer Bedeutung für das Land. Sie sind in ihrem Bestand zu sichern und in ihrer Entwicklung zu fördern, um durch leistungsfähige Transportangebote und logistische Kompetenz einen positiven Beitrag zur wirtschaftlichen Entwicklung des Landes und zur Entlastung des überörtlichen Straßennetzes zu leisten.“</p> <p>Dies gilt erst recht wegen der beschränkten Kapazitäten für Erweiterungen, also das Problem der Flächenknappheit, was in Kombination mit heranrückender Wohnbebauung und schuldigen Nutzungen besonders kritisch ist.</p> <p>Werden dieses Gutachten und der Beschluss der Landesregierung nicht berücksichtigt würde sich also die Stadt sehenden Auges über die Ziele hinwegsetzen und die Nutzungskonflikte erst schaffen und damit das Gegenteil der Ziele der Landesregierung verfolgen. Es sei darauf hingewiesen, dass insoweit auch in Aufstellung befindliche Ziele der Raumordnung bindend sind.</p> <p><u>Einheitlicher Regionalplan für die Metropolregion Rhein-Neckar</u></p> <p>Seit dem 15. Dezember 2014 ist der Einheitliche Regionalplan Rhein-Neckar laut Staatsvertrag Artikel 5, Absatz 5, Satz 3 für den baden-württembergischen und den rheinland-pfälzischen Teil des Verbandsgebietes verbindlich.</p> <div style="text-align: right; font-size: small;"> <p>Zulassungs-Nr. 4.07061 Luitpoldhafen Postfach 21 16 24, 67096 Ludwigshafen Sie finden uns unter <a href="http://www.bafg.rlp.de">www.bafg.rlp.de</a> Seite 3</p> </div>	<p>ches Ziel der Raumordnung im Luitpoldhafen herleiten zu wollen, geht fehl. § 1 Abs. 4 BauGB ist insoweit nicht anwendbar. Auch Zielvorgaben des Einheitlichen Regionalplanes Rhein-Neckar sind nicht betroffen. Soweit Grundsätze der Raumordnung in Bezug genommen werden, unterliegen diese der Abwägung. Die Stadt hat die Interessen des Einwenders als Betreiber eines Binnenhafens gesehen. Das Interesse daran, den Binnenhafen im Planbereich ausbauen zu können, wird jedoch geringer gewichtet als das Interesse an der Schaffung umfeldverträglicher Wohnnutzung durch Ausweisung eines MU in Fortsetzung von bereits bestehender Wohnbebauung.</p> <p>Die Einwendungen werden zurückgewiesen.</p> <p>Zum <i>Einwand der Verletzung des Gebots der planerischen Konfliktbewältigung und dem Einwand der fehlenden Erforderlichkeit der Bauleitplanung</i> ist auf die Stellungnahme der Verwaltung auf die Schreiben vom 07.05.2014 bzw. 12.10.2018 zu verweisen.</p> <p><i>Der Einwender formuliert weiter Einwendungen gegen die Festsetzung eines Urbanen Gebiets.</i></p> <p>An der Festsetzung der Art der baulichen Nutzung in Form eines Urbanen Gebiets gemäß § 6a BauNVO wird festgehalten. Ein Verstoß gegen § 1 Abs. 3 BauGB (Erforderlichkeit der Bauleitplanung) liegt hinsichtlich der Festsetzung der Art der baulichen Nutzung nicht vor. Nach § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB haben die Gemeinden die Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit dies für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Was in diesem Sinne erforderlich ist, bestimmt sich nach der planerischen Konzeption der Gemeinde. Der Gesetzgeber ermächtigt die Gemeinden, diejenige Städtebaupolitik zu betreiben, die ihren städtebaulichen Ordnungsvorstellungen entspricht (BVerwG, Urteil vom 25.07.2017 – 4 BN 2.17 = juris Rn. 3). Das in diesem Sinne städtebauliche Erfordernis resultiert aus einem erhöhten Wohnbedarf im Stadtgebiet einerseits, andererseits aus einem Strukturwandel im Bereich des Luitpoldhafens, in dem die eigentliche Hafennutzung nicht mehr ausgeübt wird. Vor dem Hintergrund der Lärmbelastung der bestehenden Wohnbebauung durch die bislang vorhandene</p>



Begründung zur FNP-Teiländerung Nr. 26 „Luitpoldhafen Süd“

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
	<div data-bbox="284 1167 336 1375" style="text-align: center;">  </div> <p data-bbox="443 1205 628 1861">Das Gesamtwerk soll die räumliche Entwicklung der Region in den kommenden 15 Jahren planerisch steuern. Als rechtlich verbindliche Vorgabe formuliert der Plan Ziele zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung des Raumes, Grundsätze als Vorgaben für Abwägungs- und Ermessensentscheidungen sowie unverbindliche Empfehlungen für die Fachplanungsträger. Dem vorangestellten Leitbild folgend ist die Zielsetzung der Regionalplanung und -entwicklung in der Metropolregion Rhein-Neckar die Erhaltung der hohen Attraktivität als Lebens- und Wirtschaftsraum und die weitere Steigerung ihrer Entwicklungschancen. Leitziel hierfür ist eine nachhaltige, d.h. ökologisch tragfähige, sozial gerechte und ökonomisch effiziente Entwicklung der Region.</p> <p data-bbox="647 1205 767 1861">Nach den Grundsätzen und der Begründung dieses Regionalplans ist eines der Ziele die Stärkung kürzerer Verkehrswege zwischen Logistik und Wasserwegen. Hafensstandorte sollen zudem instandgehalten und ausgebaut werden. Diese rechtlich verbindliche Vorgabe wurde auch nach den erfolgten umweltbezogenen Stellungnahmen, und der darauf bezogenen Kritik, bei den Planungen der Stadt nicht aufgegriffen, und schon gar nicht entkräftet.</p> <p data-bbox="786 1205 826 1861">Zwar führt die Stadt auf Seite 9 der Begründung der 26. FNP-Teiländerung wie folgt aus:</p> <p data-bbox="845 1205 1209 1861">„Der Einheitliche Regionalplan [1] stellt im Bereich des südlichen Luitpoldhafens in der Raum-nutzungs-karte die Nutzung „Hafen“ und „Siedlungsfläche Industrie und Gewerbe“ als Bestandsnutzung nachrichtlich dar. Im Hinblick auf die beabsichtigte Flächennutzungsplanänderung fanden deshalb am 04.04.2016 mit dem für die Aufstellung des Regionalplans zuständigen Verband Metropolregion Rhein-Neckar und am 28.04.2016 mit der für die Raumordnung und spätere Genehmigung des geänderten Flächennutzungsplanes zuständigen Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd Gespräche statt. Bei beiden Gesprächen wurden von beiden genannten staatlichen Stellen keine Verletzung von raumordnerischen Grundsätzen oder Zielen durch die geplante Flächennutzungsplanänderung geltend gemacht. Denn mit den beschriebenen Logistik- und Güterverkehrszentren für den kombinierten Güterverkehr im Norden und Süden der Stadt werden die Planungen der Stadt Luitpoldhafen am Rhein dem in Ziffer 3.1.1.3 der Plansätze und Begründung zum Einheitlichen Regionalplan formulierten Grundsatz gerecht. Zudem ist die Stadt ständig bestrebt die Verkehrsinfrastruktur den entsprechenden Anforderungen anzupassen, so z. B. auch mit dem Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 650 „Zufahrt Kaiserwerthafen und Industriepark Süd“, den der Stadtrat am 06.07.2015 gefasst hat.“</p> <p data-bbox="1228 1205 1332 1861">Dem ist allerdings entgegenzuhalten, dass gerade die aktuellen städtepolitischen Entwicklungen im Zusammenhang mit der Problematik „Hochstraße Nord“ zeigen, dass die Stadt gerade nicht ständig bestrebt ist ihre Planungen den Anforderungen der Stärkung der Hafensstandorte anzupassen. So ist seitens der Stadt geplant, die Hochstraße Nord abzureißen und stattdessen eine „ebene“ Straße anzulegen, die durch die Stadt</p> <div data-bbox="1348 1451 1406 1637" style="text-align: right; font-size: small;">                 Zöllnerstraße 1 • 7061 Ludwigsbühl                  Postfach 21 00 • 70610 Ludwigsbühl                  Sie finden uns unter: www.hafen-rp.de             </div>	<p data-bbox="264 174 847 1070">gewerbliche Nutzung und deren Gefahrenpotential, das sich nicht zuletzt in einem Großbrand 2013 realisiert hat, sollen in diesem Bereich die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine umfeldverträglichere gemischte Nutzung mit hohem Wohnanteil durch Festsetzung eines Urbanen Gebiets geschaffen werden. Die Steuerungsmöglichkeit des Nebeneinanders durch § 34 BauGB und das Gebot der Rücksichtnahme sind Grenzen gesetzt, wie das Urteil des OVG Rheinland-Pfalz (vom 07. November 2017 – 8 A 10859/17) zum Fragenkomplex der Wiedererrichtung der zerstörten Brandhalle zeigt. Das OVG weist vielmehr darauf hin, dass es einer weitergehenden Risikovorkehr bedarf, um die Brandgefahr durch die Lagerung von Stoffen mit hoher Brandlast aktiv zu steuern. Das OVG (a.a.O. Rn. 55) führt insoweit aus: „Zu deren Umsetzung bedarf es indes bei der vorliegenden Fallgestaltung des Mittels der Bauleitplanung, wie es hier von der Beklagten auch ergriffen worden ist. Die Bauleitplanung ist der Ort, um die für bestimmte Nutzungen vorgesehenen Flächen vorsorgend aneinander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen und von schweren Unfällen hervorgerufene Auswirkungen auf schutzbedürftige Gebiete so weit wie möglich vermieden werden (sog. Trennungsgebot gemäß § 50 Satz 1 BImSchG).“</p> <p data-bbox="866 174 1410 1070">Der Vorwurf einer „Feigenblatt“-Planung trägt nicht. Die Begrifflichkeit stammt aus der planerischen Steuerung von Windenergieanlagen auf Ebene der Flächennutzungspläne und kennzeichnet solche Pläne, die als Mittel benutzt werden, um unter dem Deckmantel der Steuerung Windkraftanlagen solche in Wahrheit zu verhindern (BVerwG, Urteil vom 24.01.2008 – 4 CN 2.07 = juris Rn. 11). Sofern der Begriff hier zur Kennzeichnung einer Verhinderung positiven Planungskonzeption erkennbar nicht vor. Der vermutete „Etikettenschwinder!“ ist ebenfalls nicht gegeben. Hiervon wäre nur dann zu sprechen, wenn die Festsetzung eines Urbanen Gebiets nicht gewollt wäre, sondern die wahren Planabsichten verdecken soll (vgl. etwa: BVerwG, Urteil vom 03.06.2014 – 4 CN 6.12 = juris Rn. 20). Die Stadt beabsichtigt hier aber gerade die Schaffung eines Gebiets mit urbaner Nutzungsstruktur im Bereich des Luitpoldhafens. Die Nutzungsmischung von Wohn- und Gewerbe bzw. sonstiger Nutzung muss nicht gleichgewichtig sein, vgl. § 6a Abs. 1 Satz 2 BauNVO. Der Gebietscharakter ist trotz Überwiegender Wohnnutzung gewahrt, weil auch die Gewerbe- bzw. sonstige Nutzung eine städte-</p>



**Vorgebrachte Belange**



führt. Davon betroffen wäre ebenfalls ein Hafenanstand, genauer eine weitere Lagerhalle der Hafenbetriebe, welche im Zuge dieser Planung abgerissen werden müsste. Dies würde einen weiteren gravierenden Verlust an Hafentfläche in Ludwigshafen darstellen und muss bei der aktuellen Beurteilung der Bedeutung der Fläche am Luitpoldhafen berücksichtigt werden.

Ergänzend zu der Stellungnahme vom 12.10.2018 ist dahingehend anzuführen:  
 Ziel des Regionalplans ist nicht nur ein Bestandsschutz des jetzigen Zustands der Gewerbe/Industrieflächen im Zusammenhang mit Hafengebieten, sondern sogar eine Erweiterung dessen im Vergleich zum Status quo.  
 Nach den in den Plan aufgenommenen prognostischen Zuwächsen beim Güterverkehr wird es zudem voraussichtlich sogar nötig werden, an neuen Standorten leistungsfähige und zukunftsorientierte Hafentstrukturen zu entwickeln, um Kapazitätsengpässen an den bisherigen Standorten zu begegnen. Bezug genommen wird dabei insbesondere auf die besonders starken Güterverkehrsströme in Nord-Süd-Richtung. Vor diesem Hintergrund erscheint es widersinnig ein bereits bestehendes Hafengebiet durch auf Wohnraum gerichtete Planung zu beseitigen.

**C. Beabsichtigte Änderung des Flächennutzungsplans**

Auch weiterhin bleibt darauf hinzuweisen, dass der LEP IV, der einheitliche Regionalplan sowie die o.g. Aspekte dem Flächennutzungsplan bzw. seiner Änderung entgegenstehen. Auch ist die Änderung weiterhin nicht erforderlich, so dass wir insoweit auf die Stellungnahme vom 12.10.2018 verweisen. Die im laufenden Verfahren vorgenommenen Änderungen, eingehaltenen Gutachten sowie Stellungnahmen ändern nichts an der Tatsache, dass eine sondergebietsfremde Nutzung, gerade durch die Aufteilung des Grundstücks, hineingezwängt wird in die bestehende Sondergebietsnutzung. Ein städtebaulicher Grund ist weiter nicht erkennbar, insbesondere unter Berücksichtigung der o.g. Aspekte.

Hinsichtlich der sonstigen Einwendungen, insbesondere des Grundsatzes der Konfliktbewältigung sowie der Alternativprüfung wird ebenfalls auf die vorangegangenen Stellungnahmen, insbesondere vom 12.10.2018, verwiesen.

**D. Einwendungen und Bedenken gegen den beabsichtigten Bebauungsplan**

Hinsichtlich der Einwendungen und Bedenken dürfen wir zunächst auf die obigen Ausführungen sowie auf das Schreiben vom 12.10.2018 verweisen.

Zulassung des Luitpoldhafens  
 Postfach 21 06 34, 67096 Ludwigshafen  
 Sie finden uns unter [www.luitpoldhafen.de](http://www.luitpoldhafen.de)


Seite 6

**Stellungnahme der Verwaltung**


baulich mitprägende Funktion hat. Dass sich durch Ausweisung des Urbanen Gebiets die hierfür geltenden Immissionsrichtwerte zur Konfliktbewältigung zunutze gemacht werden, ist vor diesem Hintergrund unerschädlich. Dies ermöglicht gerade die Einpassung von Wohnbauflächen auch in gewerblich vorgeprägte Strukturen.

Die Beschränkung der Planung auf den Teil eines einzelnen Grundstücks lässt die Erforderlichkeit der Festsetzung eines Urbanen Gebiets gleichermaßen nicht entfallen. Der Gemeinde steht es frei, ihre Planung auf solche Bereiche zu beschränken, für die aus ihrer Sicht – wie hier – ein akuter planerischer Handlungsbedarf besteht. Allein durch die räumliche Beschränkung wird das angedachte städtebauliche Konzept eines Urbanen Gebiets nicht in Frage gestellt (OVG Rheinland-Pfalz, Urteil vom 23.11.2016 – 8 C 10662/16 = juris Rn. 42). Auch unter den im Übrigen vorgebrachten Einwendungen ist die Festsetzung eines Urbanen Gebiets gemäß § 6a BauNVO nicht zu beanstanden. Das Urbane Gebiet kann nicht nur in Bestandsgebieten bei Überplanungen z.B. zur Nachverdichtung angewandt werden. Im Muster-Einführungserlass (BauGB-ÄndG 2017 – Mustererlass) vom 28.09.2017 wird herausgestellt, dass die neue Gebietskategorie grundsätzlich sowohl bei der Planung einer erstmaligen Bebauung als auch bei der Überplanung von bebauten Bereichen zur Anwendung kommen kann. Städtebauliches Ziel einer Gemeinde kann daher nicht nur die Erhaltung eines vielfältig gemischten Quartiers sein, sondern auch die Entwicklung eines solchen auf bisher unbebauten Flächen. Auch kommt das Urbane Gebiet für die Überplanung vorhandener Misch- und/ oder Gewerbegebiete in Frage, in denen die Nutzungsmischung neu definiert werden soll (vgl. Fickert / Fieseler, BauNVO, 13. Auflage 2019, § 6a Rn. 6; ebenso: Blechschmidt, in: Ernst / Zinkahn / Bielenberg / Krautzberger, Stand September 2019, § 6a BauNVO Rn. 18; Bayerischer VGH, Beschluss vom 28.10.2019 – 1 CS 19.1882 = juris Rn. 6). Aus der Wertung des § 245c Abs. 3 BauGB, der „faktische“ Urbane Gebiete im unbeplanten Innenbereich ausschließt, folgt nichts Anderes. Der Gesetzgeber wollte hiermit lediglich Spielräume ausschließen, die über eine aktive Planung (Bebauungsplan) hinausgehen, in der die Festsetzungen in allen Punkten der Abwägung zugänglich sind (vgl. Fickert / Fieseler, BauNVO, 13. Auflage 2019, § 6a Rn. 8). Einer (zentralen) Innenstadtlage bedarf es darüber hinaus für die Überplanung mit einem Urbanen Gebiet nicht. Wenn sich auch aus dem Ziel des Flächensparens




Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
	<p></p> <p>I.</p> <p>Dem beabsichtigten Bebauungsplan fehlt weiterhin die Erforderlichkeit im Sinne des § 1 Abs. 3 S. 1 BauGB. Das Erfordernis einer geordneten städtebaulichen Entwicklung fehlt einem Bauleitplan nämlich schon dann, wenn dieser auf absehbare Zeit nicht realisiert werden kann, die Verwirklichung einer Planung also nachhaltig nicht möglich ist.</p> <p>Dies ist hier weiterhin der Fall. Die vom Bebauungsplan betroffene Fläche kann, darf und wird auf absehbare Zeit nicht der von der Stadt der geplanten Nutzung zugeführt werden können.</p> <p>Es sind weiterhin bauliche Reste der Lagerhalle vorhanden. Des Weiteren ist zu berücksichtigen, dass die Fläche im Eigentum des BLAW GmbH steht und der Hafen betrieben wird von den Hafenebetribern Ludwigshafen am Rhein GmbH. Aus landespolitischen Gründen (siehe oben), halterpolitischen Gründen sowie auch aus dem Gesellschaftszweck und Zweck des BLAW heraus sowie aus der Pflicht des BLAW folgend muss schon aus haushaltsrechtlichen Gründen eine Errichtung der Lagerhalle weiterverfolgt werden. Jede andere als eine halternahe gewerblich-industrielle oder Logistiknutzung scheidet aus!</p> <p>Gerade die von der Stadt angestrebte Wohnbebauung entspricht nicht dem in dem gesetzlichen, satzungsmäßigen, manifestierten Zwecken der Hafenebetriebe sowie des BLAW.</p> <p>Die Problematik und Vorhersehbarkeit seitens der Stadt zeigt sich auch daran, dass die Planung erkennbar und einzig darauf zielt, die Wiedererrichtung einer Lagerhalle zu verhindern.</p> <p>II. <u>Bauplanungsrechtliche Einstufung</u></p> <p>Weiterhin ist der Bebauungsplan nicht als erforderlich anzusehen, es handelt sich weiterhin um eine „Feigenblatt“-Planung. Es wurde bereits ausgeführt, dass sich das Gebiet als allgemeines Gewerbegebiet darstellt. Dies versucht man nun zu umgehen, indem (siehe Seite 14 der Begründung) die Einstufung als urbanes Gebiet (MU) erfolgen soll</p> <p>Wie sich jedoch aus den Gesetzgebungsmaterialien und den Entwurfsbegründungen für die Änderung der Bauutzungsverordnung ergibt, wurde das sogenannte Urbane Gebiet genau für solche Fälle nicht in die Bauutzungsverordnung eingefügt. Vielmehr war Ausgangspunkt und Grundlage, insbesondere Bestandsgebiete und Gemengelage überplanen zu können.</p> <p>Im Einzelnen:</p> <p>Die Gebietskategorie „Urbanes Gebiet“, die mit § 6 a BauNVO erst jüngst eingefügt wurde, wurde eingefügt, um die Fortentwicklung <b>nutzungsgemischer</b> Bestände zu ermöglichen, nicht um Neuanordnungen zu realisieren. Es soll insbesondere die Planung funktionsgemischer Gebiete in innerstädtischen Lagen erleichtert (vgl. Schmk. UPR 2018, S. 167 ff.; Schneider, GewArch 2017, S. 321; Krautberger/Stuer, BauR 2017, S. 474 ff.). Zwar wird auch vertreten, dass das urbane Gebiet zur Revitalisierung innerstädtischer Gewerbeflächen dienen kann.</p> <p style="text-align: right;"><small>Zollstraße 4, 67061 Ludwigshafen Postfach 21 06 24, 67066 Ludwigshafen Sie finden uns unter <a href="http://www.hafen-pp.de">www.hafen-pp.de</a></small></p>	<p>die Zielrichtung des Urbanen Gebiets auf die Innenentwicklung konzentriert, so ist ein solches gleichwohl auch am Stadtrand möglich. Eine Ausschlusswirkung ergibt sich aus dem Gesetzestext nicht.</p> <p>Die Einwände werden zurückgewiesen.</p> <p><i>Der Einwander macht weiter geltend, dass störfallrechtliche Bedenken gegen die Planung bestünden.</i></p> <p>Die Stadt hat gesehen und im Planaufstellungsverfahren berücksichtigt, dass sich im räumlichen Umkreis um das Plangebiet Firmen befinden, die als Störfallbetriebe einzuordnen sind. Aus diesem Grund sind entsprechende gutachterliche Stellungnahmen eingeholt worden. Der Leitfaden KAS-18 wurde von den Gutachtern als Hilfe zur Beurteilung herangezogen, ob im Einzelfall angemessene Sicherheitsabstände gewahrt werden.</p> <p>Die Raschig GmbH (Mundenheimer Straße 100) stellt am Standort Ludwigshafen verschiedene Fein- und Spezialchemikalien her. Hauptsächlich werden Stickstoffheterozyklen, sulfopropylierte Produkte, Epichlorhydrinderivate, Carbodiimidverbindungen sowie aminische und phenolische Alterungsschutzmittel produziert. Zu diesem Zweck betreibt das Unternehmen am Standort verschiedene Produktions- und Lageranlagen. Aufgrund der gehandhabten Stoffe stellt das Betriebsgelände einen Betriebsbereich der oberen Klasse i. S. von § 3 (5a) BImSchG dar, dessen Betreiber die erweiterten Pflichten der Störfall-Verordnung (StörfallV, 12. BImSchV) zu erfüllen hat. Fachgutachterlich ist ein Bereich von 200 m Umkreis bestimmt worden, in dem sich Einschränkungen für die Bauleitplanung ergeben. Der Planbereich liegt außerhalb dieses Umkreises.</p> <p>Die Firma Shell Deutschland Oil GmbH handhabt in ihrem Großstanklager in Ludwigshafen gefährliche Stoffe nach Anhang I der 12. BImSchV. Aufgrund der vorhandenen Mengen stellt das Gelände einen Betriebsbereich dar, für den der Betreiber die erweiterten Pflichten der 12. BImSchV zu erfüllen hat. Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass von diesem Betriebsbereich bereits für die vorhandene (nähergelegene) Bebauung keine Gefährdungen durch toxische Dämpfe oder Gase ausgehen. Eine Explosionsgefahr mit</p>



Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
<p></p> <p>Es schließt aber die erstmalige Ausweisung eines Neubaugebietes damit aus. Außenhalb ver-dichteter innerstädtischer Bereiche zeigt sich anhand der Festsetzung eines Urbanen Gebietes die Zielvorstellung einer Gemeinde. Da sich ein Urbanes Gebiet (schon der Name „urban“ zeigt dies) in eine vorhandene städtebauliche Struktur einfügen muss, zeigt sich an der hiesigen Festsetzung, dass genau das Gegenteil hier erreicht werden soll. Eine bislang nicht innerstädtische Lage soll feigenblättartig überplant werden. Im Bereich des Einzelhandels würde man insoweit von einem nicht integrierten Standort sprechen.</p> <p>Hier zeigt sich hier auch der Etikettenschwindel, dass nämlich ein urbanes Gebiet abgestuft mit einem eingeschränkten Gewerbegebiet so überplant wird, dass das eigentlich unzulässige Planziel vermeintlich korrigiert werden soll. Die Konfliktbewältigung darf nicht dazu führen, dass durch Festsetzung eines urbanen Gebietes Konflikte über höhere Immissionsstärken zu lösen sind. Ist zudem das Ziel, nahezu ausschließlich das Maß der baulichen Nutzung für die Realisierung von Wohnnutzung ausnutzen zu können, liegt ebenfalls ein Etikettenschwindel vor, der einen entsprechenden Bebauungsplan nach § 1 Abs. 3 BauGB als nicht erforderlich kennzeichnet und unwirksam macht.</p> <p>Daher setzt das urbane Gebiet nämlich auch die Überplanung bestehender Innenstadtlagen voraus, in denen es diese Nutzungsdurchmischung gerade gibt, die nun planerisch aus einer Gemengelage ein urbanes Gebiet macht. Genau diese Situation ist hier aber nicht gegeben.</p> <p>Nicht ohne Grund wird in der Literatur daher zum Teil von „Briefmarkenbebauungsplan“ gesprochen (vgl. Schink, UPR 2018, S. 167 ff.) bzw. Etikettenschwindel (a. a. O.).</p> <p>Weiteres Ziel der Einführung des urbanen Gebietes in die BauNVO war, dass gerade in besonders nachgefragten Innenstadtlagen mehr Wohnraum geschaffen werden soll, um eine Stadt der kurzen Wege zu ermöglichen. Auch dieses Ziel kam mit diesem Bebauungsplan nicht erreicht werden, weswegen sich die vermeintliche städtebauliche Überlegung als Fehlvorstellung herauskristallisiert, letztlich nur, um dem Wunsch der Stadt nachzukommen.</p> <p>Ausdrückliches Ziel und gesetzlicher Zweck der Festsetzung eines urbanen Gebietes ist jedoch gerade neben der Überplanung bestehender Innenstadtlagen die Nutzungsdurchmischung. Hinzu kommt das Ziel einer „Stadt der kurzen Wege“.</p> <p>Dies ist hier schon nicht der Fall.</p> <p>Die Stadt der kurzen Wege wird für das Wohnen ebenfalls nicht realisiert, wenn die ans Wasser ziehende Wohnbevölkerung längere Wege zurücklegen muss, weil sie entlang der Gewerbeeinrichtungen und Logistikflächen) erst einmal innerstädtische Lagen erreichen muss.</p> <p>Eingefügt wurde hier das urbane Gebiet wegen der gegenüber dem allgemeinen Wohngebiet geminderten Lärmschutzanforderungen.</p> <p>Das urbane Gebiet dient aber nicht dazu, nicht bestehende Konflikte dadurch herbeizuführen, dass die schutzwürdige Wohnnutzung an Industrielagen herangeplant wird, um dann mittels des geringeren Schutzniveaus dies zu rechtfertigen.</p> <p style="text-align: right;"><small>Zollfeldstraße 4, 67661 Ludwigshafen Postfach 21 00, 67040 Ludwigshafen Sie finden uns unter <a href="http://www.kanton-rlp.de">www.kanton-rlp.de</a></small></p>	<p>gefährlichen Auswirkungen auf die Umgebung kann außerhalb des Betriebsbereichs vernünftigerweise ausgeschlossen werden. Durch das Tanklager bestehen nur bis zu einem Abstand von 115 m Gefährdungen durch Wärmestrahlung. Das vorliegende Plangebiet befindet sich außerhalb dieses Bereichs.</p> <p>Die Firma QEEMA Terminal GmbH &amp; Co. KG betreibt am Kaiserwörthhafen (Inselstraße 10) eine Lager- und Umschlagsanlage für flüssige Gefahrstoffe nach CLP-VO. Der Achtungsabstand beträgt nach den erstellten fachgutachterlichen Aussagen 200 m, so dass sich für den mindestens 1.100 m entfernten Planbereich keine Restriktionen ergeben.</p> <p>Auch der 2003 planfestgestellte neue Containerhafen mit Gefahrstofflager im Bereich des Kaiserwörthhafens dar, der durch die Firma Contargo Rhein-Neckar GmbH betrieben wird bildet einen Betriebsbereich im Sinne des Störfallrechts, den die Stadt Ludwigshafen im Planaufstellungsverfahren hat untersuchen lassen. Das Fachgutachten der GiCON zur Ermittlung angemessener Sicherheitsabstände für diesen Betriebsbereich kommt zu dem Ergebnis, dass die dort tatsächlich gehandhabten Stoffe keine Gefährdung für die Planung darstellen und somit auch eine zusätzliche Einschränkung des Betriebs in der derzeitigen Ausprägung ausgeschlossen ist.</p> <p>Aufgrund einer unbestimmten Genehmigung darf das Containerterminal theoretisch auch andere Gefahrstoffe lagern und umschlagen. Aufgrund dessen nimmt das Gutachten zusätzlich eine worst-case-Betrachtung vor, welche die Referenzstoffe Acrolein (Flüchtigkeit) und Chlor (Gas) umfasst. Hierbei werden die angemessenen Abstände für Acrolein mit 2.900 m und für Chlor mit 640 m berechnet. Bei einer Entfernung des Plangebietes von mindestens 1.200 m (angenommener Freisetzungsort bis äußerste Grenze des Plangebietes) ergibt sich somit auch für Chlor kein Nutzungskonflikt. Hinsichtlich des Referenzstoffes Acrolein lässt sich zunächst feststellen, dass dieser im Betriebsbereich der Contargo Rhein-Neckar GmbH derzeit nicht gelagert oder umgeschlagen wird. Auch künftig soll der Stoff nicht gehandhabt werden, da die erforderlichen Sicherheitsbestimmungen von Contargo nicht erfüllt werden können. Hinzu kommt, dass auf der dem Kaiserwörthhafen unmittelbar zugewandten Seite des Plangebietes Wohnen gerade nicht zulässig ist, um eine zusätzliche Entflechtung störender und störungsempfindlicher Nutzung zu erzielen. Im Vergleich zum Bestand be-</p>	





Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
	<div data-bbox="272 1167 379 1375">  </div> <p data-bbox="435 1211 491 1883">Nicht ohne Grund heißt es, dass das urbane Gebiet für die Fortentwicklung eines nutzungsge- mischten Bestandes gedacht war, nicht für Neuplanungen (vgl. Krautzberger/ Stüer, BauR 2017, Seiten 474 ff.; Schedler, GewArch 2017, Seiten 321 ff.).</p> <p data-bbox="512 1211 624 1883">Rein rechtlich zeigt sich dies schon auch daran, dass eine Annahme eines „faktischen urbanen Gebietes“ im Sinne des § 34 Abs. 2 BauGB gerade nicht möglich ist. Es kann also ein urbanes Gebiet immer nur im Bestand neu geplant werden, nicht faktisch angenommen werden, oder eben neu überplant werden. Unabhängig davon stellt sich bei objektiver Betrachtung der Bestand auch nicht als Gemengelage dar, die jeglichen Bestandsschutz eingebüßt hat, mithin als Außen- bereichsvorhaben.</p> <p data-bbox="639 1211 695 1883">Den Außenbereich könnte man ebenfalls nicht als „faktisches urbanes Gebiet“ annehmen. Auch dies spricht dagegen, einen Neubestand mit einem urbanen Gebiet zu verknüpfen, was also zeigt, dass das „urbane Gebiet“ nur zur Überplanung von Gemengelage eingetuft wurde.</p> <p data-bbox="727 1312 751 1883">III. <u>Grundsatz der Konfliktbewältigung und Optimierungsgebot (§ 50 BImSchG)</u></p> <p data-bbox="767 1480 791 1883">Nur vordergründig versucht man, Konflikte zu bewältigen.</p> <p data-bbox="807 1211 847 1883">Weiterhin sieht im Raum, dass eine schutzwürdige Nutzung (Wohnen) in eine Bestandssituation zwingt, um eine Konfliktlage zu schaffen!</p> <p data-bbox="863 1211 1046 1883">Hierzu gehören nicht nur die um das Plangebiet herumliegenden Lager-, Logistik-Flächen und Hafennutzungen, sondern auch die weiter südlich befindlichen störfallrelevanten Betriebe. Eine bestehende bebauter Lage, insbesondere eine Gemengelage, liegt an dieser konkreten Stelle, also dem zukünftigen Plangebiet, gerade nicht vor. Die Einschränkung, insbesondere als urba- nes Gebiet, dient damit gerade nicht der Konfliktbewältigung (siehe auch vorgenannten Gliede- rungspunkt). Vielmehr wird sehenden Auges ein sich anbahnender Konflikt aufgegriffen, um das Schutzniveau so zu gestalten und herabzusetzen, dass gleichwohl störanfällige Nutzungen (Wohnen) an Industrie, Klaranlagen und dergleichen herangeführt werden. Dies hat jedoch mit einer Konfliktbewältigung im Sinne des Bauplanungsrechts nichts zu tun, sondern offenbart ge- rade die „Feigenblatt-Planung“.</p> <p data-bbox="1062 1211 1102 1883">Gerade durch die jetzt vorgenommene Neuinstufung der Plangebiete zeigt man, dass man den Konflikt sieht.</p> <p data-bbox="1118 1211 1206 1883">Man will den Konflikt jedoch nicht bewältigen, sondern sehenden Auges geschehen lassen mit einer Einstufung, die das Ganze konterkariert. Wohnen und damit der Aufenthalt vieler Men- schen ist schutzwürdig. Damit vergrößert sich das Konfliktpotential, wenn, wie es sich hier ab- zeichnet, ein Wohnen an einer Stelle angestrebt wird, die jeweils einem Konflikt neu ausgesetzt wird.</p> <p data-bbox="1222 1211 1326 1883">Weiterhin wurde nicht hinreichend in störfallrechtlicher Sicht berücksichtigt, dass man eine schutzwürdige Nutzung (Wohnen) potentiellen Störfallbetrieben aussetzt. Da die Störfallbetriebe gehalten sind, angemessene Sicherheitsabstände einzuhalten, führt ein Heranrücken zusätzli- cher bzw. Wohnbebauung an einer Stelle, an der in der Vergangenheit nie Wohnen stattfand, dazu, dass angemessene Sicherheitsabstände unterschritten werden. Im Einzelnen:</p>	<p data-bbox="256 170 592 1066">deutet die geplante Ausweisung des Urbanen Gebietes, welches sich nicht im unmittelbaren Betriebsbereich befindet und weniger als 200 Wohneinhei- ten ermöglicht, eine unbedeutende Zunahme der Einwohnerzahl und somit keine wesentliche Erhöhung des Risikos. Demnach ergibt sich aus Sicht der Bauleitplanung keine Einschränkung des Betriebsbereiches der Firma Contargo Rhein-Neckar-GmbH bzw. ist kein Nutzungskonflikt für die Pla- nung erkennbar. Der Belang der Schaffung von benötigten Wohnbauflächen hat in der Stadt Ludwigshafen ein besonderes Gewicht. Diesem Belang wird im Hinblick auf den ohnehin mit angrenzender schutzwürdiger Nutzung vor- belasteten Betriebsbereich der Contargo vorliegend der Vorrang einge- räumt.</p> <p data-bbox="624 170 687 1066">Die Einwendungen werden zurückgewiesen. Es wird an der Planung fest- gehalten.</p>

Zollfeld (Strecke 4, 5/166) Ludwigshafen  
Postfach 21 06 24, 67006 Ludwigshafen  
Sie finden uns unter [www.bafiber-pp.de](http://www.bafiber-pp.de)


Seite 8



Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
	<div data-bbox="247 1153 343 1355" style="text-align: center;">  <p>Rheinland-Pfalz</p> </div> <p>In der Vergangenheit wurde bereits in den zurückliegenden Stellungnahmen auf die störfällige Problematik hingewiesen. Diese bleiben daher aufrechterhalten.</p> <p><u>Ergänzend:</u></p> <p>Ausführliche Gutachten zur Ermittlung des angemessenen Abstandes entsprechend des § 50 BImSchG, die den Anforderungen des Gesetzes sowie des untergesetzlichen Regelungswerks genügen, sind nicht ersichtlich. Insbesondere Achtungsabstände nach dem Leitfaden „Kass-18“ liegen nicht hinreichend vor. Selbst wenn Sicherheitsabstände auf Basis von Sicherheitsberechnungen nach § 9 der Störfallverordnung vorlägen, ist im Rahmen des § 50 BImSchG ergänzend zu prüfen, welche Szenarien oder Kriterien anzulegen sind, um einen für die beabsichtigte Nutzung relevanten Sicherheitsabstand zu ermitteln. Diese können über die Abstände des Kass-18 hinausgehen. Insbesondere die Ermittlungen und Berechnungen angemessener Abstände für den Stoff Acrolein führen dazu, dass das Plangebiet hier für Wohnnutzung keinen angemessenen Abstand bereitstellt.</p> <p>In störfälliger Hinsicht ist es zudem unbestritten und damit auch planungsrechtlich abwägungsrelevant, dass für die Betrachtung von Szenarien zur Abstandsermittlung bei sogenannten „Democh-Störfällen“ abstandsrelevante Betrachtung gerade die Vorgänge des Be-, Ent- und Umladens zu betrachten sind, weil es sich hierbei um die gefährlichsten Vorgänge des Gefahrguttransports und des Umgangs mit Gefahrstoffen handelt.</p> <p>Geradezu wider besseren Wissens nimmt man hier gleichwohl eine Einstufung für urbanes Wohnen an, um unter Überbrückung angemessener Sicherheitsabstände und unter Außerachtlassung der o.g. Szenarien Wohnen zulassen zu wollen. Nicht nur die Be-, Ent- und Umladung von Binnenschiff auf andere Verkehrsträger ist hier zu berücksichtigen, sondern zudem auch mögliche Bewegungen mittels Krananlagen und Reachstackern sowie die in Tanklagern und angrenzender Bereiche erfassten Anlagenbestandteile, die, insbesondere unter Berücksichtigung von „Kettenreaktionen“ zu berücksichtigen wären, sind zu berücksichtigen, was dazu führt, dass eben das beabsichtigte Plangebiet und der nächstgelegene Bezugspunkt eines „Democh-Störfalles“, also der am nächsten zum Plangebiet liegende Punkt eines kritischen Gefahrgutes, anzusetzen ist.</p> <p>Über Kass-18 hinaus sind dann konkrete und aufgrund von Detailkenntnissen über Stoffe, Menge, Gebindegrößen sowie Berechnungen von Lachengrößen, Wind- und Witterungsverhältnissen, Rauigkeit des Geländes und dergleichen ermittelte angemessene Sicherheitsabstände in planungsrechtlicher Hinsicht zu berücksichtigen.</p> <p>Nach der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts (vgl. NVwZ 2013, 712 ff.), wonach eine erstmalige Unterschreitung des angemessenen Sicherheitsabstandes durch neu hinzuletzende benachbarte Schutzobjekte unzulässig ist, drängt sich hier auf, dass eine erstmalige Zulassung von Wohnen genau darunterfällt. Diese höchstrichterliche Rechtsprechung hätte einer Begutachtung Rechnung tragen müssen mit der Zusammenfassung, dass durch das Hinzutreten von Wohnbebauung eine nachhaltige Verschlechterung der Abstandssituation hervorgerufen wird. Dies bleibt hier außen vor.</p> <div data-bbox="1308 1433 1364 1635" style="text-align: right; font-size: small;">                 Zulassungsstelle                  Postfach 21 06 24 67046 Ludwigshafen                  Nr. 104/1000-10001 www.luitpoldhafen.de             </div>	

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
	<div style="text-align: center;">  <p>Rheinland-Pfalz</p> </div> <p>Da es sich bei dem Zulassen von Wohnen in einem urbanen Gebiet zweifellos um benachbarte Schutzobjekte im Sinne des § 3 Abs. 5 d) BImSchG handelt, wäre damit der angemessene Sicherheitsabstand nach § 3 Abs. 5 c) BImSchG nicht mehr eingehalten. Damit sind aber die Anforderungen des § 50 BImSchG relevant und für das Bebauungsverfahren droht eine nachteilige Verschlechterung der Abstandssituation. Damit liegt ein absolutes Planhindernis vor!</p> <p>Eine ausnahmsweise Zulassung der Unterschreitung angemessener Sicherheitsabstände nach dieser Rechtsprechung und unter Abwägungsgesichtspunkten ist nicht zulässig.</p> <p>Im Übrigen beziehen wir uns auf die bisherigen Einwendungen.</p> <p><b>IV. Weitere Rechte/Gebot der Rücksichtnahme/Weitere Belange</b></p> <p>Auch insoweit sei zunächst auf die zurückliegenden Einwendungen verwiesen. Schon der rechtlich geschützte Bestand der Flächen und Betriebe ist abwägungserheblicher Belang, sondern auch deren Erweiterungsmöglichkeiten. Gerade das ist der Grund, warum eine heranzückende Wohnbebauung einer erhöhten Begründungslast nachzukommen hat, die von den bisherigen Unterlagen jedoch nicht ausgeht. Im Ergebnis lässt sich festhalten, dass man ein Problem leicht erkennt, aber nicht angeht. Dazu gehören nicht nur die oben beschriebenen abwägungserheblichen Punkte, sondern auch sämtliche Aspekte, die mit Einwirkungen im Zusammenhang stehen (Geruch, Licht, Lärm und dergleichen). Diese werden nicht abgearbeitet, nicht berücksichtigt und werden daher abwägungsfehlerhaft ausgeklammert.</p> <p>Es spiegelt sich nicht wider, was zukünftig dort und im angrenzenden Bereich um das Plangebiet, insbesondere hinsichtlich der Knotenpunkte zur Schwanthaler Allee zu erwarten ist. Sehenden Auges wird ein Konflikt im Übrigen dadurch geschaffen, dass die zwangsläufig dort verkehrenden Güterverkehre in Konfliktsituationen mit dem Individualverkehr, insbesondere Personenkraftverkehr, gezwängt werden.</p> <p>Die Stellungnahmen, insbesondere zu den abwägungsrelevanten Themen Lärm lassen außer Acht, dass dies keine Konfliktbewältigung darstellt. Hintergrund ist, dass gegenwärtig im gesamten Luitpoldhafen und dem gesamten Grundstück ein Gewerbe- bzw. Industriegebiet ist, in das nun eine schutzwürdige Wohnnutzung hineingezwängt wird. Menschen und deren Gesundheit werden schon insoweit Beeinträchtigungen ausgesetzt, als diese in ein bisheriges Gewerbe- und Industriegebiet hineingezwängt werden bzw. umgekehrt sich die angrenzenden Gewerbe- und Industriebetriebe schutzwürdiger Nutzungen in unmittelbarer Nachbarschaft ausgesetzt sehen. Es ist also auch in diesem Punkt festzuhalten, dass man versucht, einen Konflikt zu bewältigen, den es ohne diese Planung gar nicht gäbe. Gegenstand der Bauleitplanung ist auch die Bewältigung bestehender Konflikte, nicht das Schaffen neuer Konflikte.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen</p> <p>Franz J. Rendl</p> <div style="text-align: right; font-size: small;"> <p>Zulthorstraße 4, 67061 Ludwigshafen Postfach 21 00 24, 67060 Ludwigshafen</p> <p>Sie finden uns unter <a href="http://www.ludwigshafen.de">www.ludwigshafen.de</a></p> </div>	



Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
	<p style="text-align: center;"></p> <p>Stadtverwaltung Ludwigshafen Dezernat IV / Bauplanung Frau Tanja Knoch Postfach 211225 67012 Ludwigshafen</p> <p>Vorab per Telefax: 504-3794 Vorab per E-Mail: tanja.knoch@ludwigshafen.de</p> <p>Ihr AZ.: 4-121F-Kn Bebauungsplan Nr. 644 „Luitpoldhafen-Süd“ Flächennutzungsplan 1999, 26. Teiländerung</p> <p>Sehr geehrte Frau Knoch, sehr geehrter Herr Trojan, sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>der Betrieb Landeseigene Anlagen an Wasserstraßen (BLAW) als Träger öffentlicher Belange sind gehalten, zu dem beabsichtigten Bebauungsplan „Luitpoldhafen-Süd“, Bebauungsplan Nr. 644, sowie zu der 26. Teiländerung des Flächennutzungsplans Stellung zu nehmen.</p> <p><b>A</b> <u>Tatsächliche Grundlagen</u></p> <p>In tatsächlicher Hinsicht ist anzunehmen, dass hier nicht ein Grundstück durch die Teiländerung des Flächennutzungsplans und durch den Bebauungsplan ungeplant bzw. überplant werden soll.</p> <p>Wie dem Lageplan (Anlage) zu entnehmen ist, betrifft das Plangebiet nur einen sehr kleinen Anteil des gesamten Grundstücks, nämlich die Fläche auf der Lagerhalle stand, die bei einem Brand im Jahr 2013 erheblich beschädigt wurde sowie den existierenden und fortbestehenden Großmarkt. Dieser Großmarkt existiert seit langer Zeit und wird auch fortbestehen. Es gibt keine Anhaltspunkte dafür, dass beabsichtigt ist, den Markt zu schließen und insbesondere geneigt der Großmarkt Bestandsschutz. Die An- und Abfuerverkehr des Großmarktes sind bislang ebenfalls in den Planunterlagen nicht berücksichtigt. Die flächenmäßige Ausdehnung des Großmarktes, seine Änderungsbereiche sowie der Parkplatzflächen machen einen erheblichen Teil des Plangebietes (etwa 1/3) aus und stehen ebenfalls der Realisierung des Bebauungsplans langfristig entgegen.</p> <p>Es ist nicht per se ausgeschlossen, eine Teiländerung eines Flächennutzungsplans und einen Bebauungsplan nur für ein Grundstück (ein Grundstück) anzustellen, ggf. auch nur für Teile davon. Seine</p> <p style="text-align: right;">Zollhofstraße 3, 67061 Ludwigshafen Postfach 210623, 67006 Ludwigshafen Sie finden uns unter: <a href="http://www.huefco-rlp.de">www.huefco-rlp.de</a></p>	<p>Im Hinblick auf die gegen den Flächennutzungsplan vorgebrachten Einwendungen des BLAW wird auf die Stellungnahme der Verwaltung auf das entsprechende Schreiben des BLAW im Rahmen der frühzeitigen Offenlage vom 12.10.2018 verwiesen.</p> <p>Im Hinblick auf die gegen den Bebauungsplan vorgebrachten Einwendungen des BLAW wird auf die Stellungnahme der Verwaltung auf das entsprechende Schreiben des BLAW im Rahmen der frühzeitigen Offenlage vom 12.10.2018 verwiesen.</p>

**Begründung zur FNP-Teiländerung Nr. 26 „Luitpoldhafen Süd“**

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
2	<p>Grenze findet dies allerdings dort, wo augenfällig ist, dass die bestehende Situation förmlich umgekehrt wird, und damit Gefahren für die forbestehenden Gewerbe-, Industriebetriebe und Hafennähe Nutzungen bestehen.</p> <p>Das gesamte Grundstück bzw. Flurstück mit einer Gesamtgröße von 246.159 qm besteht nicht nur aus den Teilflächen, die durch die Planung unmittelbar umgeplant werden sollen, sondern auch angrenzende Flächen, die dauerhaft und fortwährend weiterhin im bisherigen Maß genutzt werden, zum Teil sogar Ausbauten bereits genehmigt sind (Hafenstraße 17). Das Grundstück bzw. Flurstück teilt sich auf in ca. 104.000 qm Wasserflächen und 141.924 qm Landflächen, von denen etwa 101.000 qm gewerblich-industriell genutzt werden. Die restlichen rund 40.000 qm beinhalten Verkehrsflächen (Schiene, Straße), Boscungsanteile, Gelände der Hafenverwaltung und den Ludwigs-halener KanuClub.</p> <p>In diese bestehende Nutzung ragt das hier zu ubepianende Gebiet dann förmlich wie ein Keil hinein und trägt damit die schutzwürdige Nutzung (Wohnen) in die emissorsträchtigen Nutzungen hinein. In tatsächlicher Hinsicht führt dies also zu einem Konflikt im Widerspruch zueinander stehender Nutzungen.</p> <p><b>B</b> <u>Einwendungen</u></p> <p><b>I.</b> <u>Beabsichtigte 26. Teiländerung des Flächennutzungsplans</u></p> <p>Hier handelt es sich nicht nur um eine Fortentwicklung des bestehenden Flächennutzungsplans, sondern um eine Umkehrung des aus den Grundsätzen und Zielen der Raumordnung entwickelten Flächennutzungsplans an dieser Stelle. Das zeigt sich schon daran, dass aus dem einheitlichen Grundstück ein recht kleiner Teil ausgeschnitten wird, der ungenutzt werden soll. Das steht mit den bisherigen Inhalten des Flächennutzungsplans in volständigen Widerspruch. Es handelt sich gerade nicht um eine Anpassung geringfügigen Ausmaßes (z.B. von Gewerbe zu Industrie oder umgekehrt), sondern von einer Sonderbaufläche Hafen hin zu einer gehobenen Wohnnutzung mit einem geringen gewerblichen Anteil. Eine störanfällige Wohnnutzung wird also geradezu hineingepresst in die Hafennutzung samt ihrer Logistik und des Umschlags.</p> <p>1. <u>Höherrangiges Recht</u></p> <p>a) <u>LEP IV</u></p> <p>Bereits auf Ebene des Landesentwicklungsprogramms IV für das Land Rheinland-Pfalz wird ausgeführt, dass das bestehende Angebot an Gewerbe- und Industrieflächen vorrangig genutzt werden soll (GSZ, Ziffer 3.2 LEP IV). Dies geht dann aber nicht, wenn bestehende Angebote an Gewerbe- und Industrieflächen stat. vorrangig zu nutzen, zurückgedrängt werden, um an deren Stelle im Industrie- und Gewerbebereich Wohnbau anzusiedeln. Nicht ohne Grund wird in der Begründung und Erläuterung ausgeführt, dass ein effizienter Umgang mit bereits verfügbaren Flächen erforderlich ist, und gewerblich-industrielle Entwicklung auf die gesicherten Industrie- und Gewerbegebiete sowie</p>	



Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
3	<p>Brachflächen zu konzentrieren sein soll. Genau dies wird aber konkretisiert, wenn eine bestehende Industrie- und Gewerbefläche nicht weiter genutzt werden sollen darf.</p> <p>b) Einheitslicher Regionalplan für die Metropolregion Rhein-Neckar</p> <p>Nach Ziffer 4.1 der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 644 „Luitpoldhafen-Süd“ (Entwurfsfassung) ist ausgeführt, dass Grundsätze der Regional- und Landesplanung nicht infrage gestellt werden würden. Entsprechend ist in Ziffer 4.1 des Erläuterungsberichts zur Flächennutzungsplan-Teiländerung Nr. 26 „Luitpoldhafen-Süd“ ebenfalls ausgeführt, dass die Planung mit Grundsätzen und Zielen der Regional- und Landesplanung vereinbar sein soll.</p> <p>Insbesondere der Regionalplan für die Region Rhein-Neckar bestimmt, jedoch, dass bestehende Standorte für Industrie und Gewerbe und auch für die Hafen und hafennahe Nutzungen zu sichern sind. Im Einzelnen:</p> <p>In Ziffer 1.5.1.2 ist bestimmt, dass zusätzliche gewerbliche Bauflächen an bestehende Bebauung anknüpfen sollen, womit bestehende gewerbliche Nutzung gemeint ist. Dem Grundsatz der Raumordnung lautet zuwider, wenn an bestehende Gewerbeflächen Wohnnutzung angrenzt, die Entwicklungsmöglichkeiten (Ziffer 1.5.1.1) beschränkt.</p> <p>Ziel der Raumordnung ist aber neben der Bestandssicherung und Weiterentwicklung vorhandener Betriebe (Ziffer 1.5.2.2) zugleich die Eigenentwicklung, die eben an bestehende Gewerbe anschließen soll (Ziffer 1.5.2.1), um so die Ansiedlung von Betrieben zu bündeln.</p> <p>Auf Ebene der Regionalplanung ist ebenfalls bereits zu berücksichtigen, dass bestehende Verkehrswege, die bereits bestimmten Zwecken dienen, aufrechterhalten bleiben, um die Infrastruktur zu stärken. Das Verkehrssystem soll deswegen so gestaltet sein, dass es zur Stärkung und Weiterentwicklung der Region beiträgt. Dies gelingt aber nur, wenn bestehende Verkehrsachsen, insbesondere für den Güterkraftverkehr und den Schienenverkehr, so erhalten und orientiert bleiben, dass diese zu den wassersseitigen Umschlagsanlagen führen. Ein Zurückdrängen von gewerblich bzw. industriell genutzten Lager- und Logistikflächen führt nicht zu einer Stärkung kurzer Verkehrswege, sondern schafft Verkehrsprobleme. Würde die riesige Fläche umgeplant werden hin zu erheblicher Wohnnutzung, müsste die dadurch entfallende Fläche für Lagerung und Logistik anderorts angesiedelt werden, was zusätzliche Verkehrsströme in Richtung der wassersseitigen Umschlagsanlagen zur Folge hat und überdies die bestehende Trassenführung (Schiene und Straße) schwächt (vgl. insbesondere Ziffern 3.1.1 ff. des Regionalplans), da andernorts angesiedelte Betriebe längere Wege in Richtung der Umschlagsanlagen nehmen müssen, statt der kurzen Wege von bisherigen Lagerflächen zu (wassersseitigen) Umschlagsanlagen. Insbesondere hat deswegen der Erhalt und Ausbau z. B. des Schienenverkehrs Vorrang vor dem Straßenverkehr und der Erhalt und Ausbau hat Vorrang vor dem Neubau (vgl. Ziffern 3.1.4 ff. des Regionalplans).</p> <p>Insbesondere wird hier aber außer Acht gelassen, dass Straße, Schiene und Binnenwasserstraße und ihre jeweiligen Schmitzstellen ausgebaut und aufeinander abgestimmt werden sollen (Ziffern 3.1.5.1 folgend des Regionalplans). Daher heißt es gerade in Ziffer 3.1.5.2 des Regionalplans, dass bei konkurrierenden Nutzungsansprüchen den logistikaffinen Nutzungen der dafür notwendige Raum beigemessen werden soll. Hierzu wird ausdrücklich der Hafenstandort Ludwigshafen am Rhein aufgeführt. In der nachfolgenden Ziffer 3.1.5.4 heißt es ausdrücklich, dass die Häfen in der</p>	

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
	<p>4</p> <p>Metropolregion, hierzu gehören auch die Häfen in Ludwigshafen und damit der Luitpoldhafen, in-standgehalten und ausgebaut werden sollen. Dies ist nicht möglich, wenn statt einer Instandhaltung und eines Ausbaus Wohnbauflächen errichtet werden</p> <p>2. <u>Erforderlichkeit</u></p> <p>Der derzeit gültige Flächennutzungsplan sieht vor, dass eine „Sonderbaufläche Hafen“ ausgewiesen ist. Daher ist auf der einen Seite auf den Gebietshaltungsanspruch hinzuweisen. Auf der anderen Seite ist hier keine bloße Anpassung des Flächennutzungsplans beabsichtigt, sondern Änderung des Flächennutzungsplans und Aufstellung des Bebauungsplans stellen gerade einer Entwicklung der Hafennutzung entgegen. Mit dem Zulassen von Wohnbebauung wird das Gegenteil der bisher zulässigen Art der Nutzung geplant. Ein Bebauungsplan mit einhergehender Änderung des Flächennutzungsplans sieht daher nicht nur mit den Grundsätzen der Raumordnung nicht im Einklang, sondern es fehlt eine Auseinandersetzung, warum gerade nur eine Erforderlichkeit für die Teilfläche bestehen soll. Das Gebiet „Luitpoldhafen“ ist Bestandteil des Hafens Ludwigshafen am Rhein (vgl. Staatsanzeiger Rheinland-Pfalz vom 06.11.1976, Nr. 43). Seit über 100 Jahren ist dieser Teil als Hafen angelegt und wurde als Hafen und mit hafennahen Lager- und Logistikeinrichtungen benutzt, dies sogar im mittlerweile modernen kombinierten Verkehr (Schiene, Wasser, Straße). Ein städtebauliches Konzept ist daher nicht erkennbar, was ebenfalls daher der Erforderlichkeit entgegensteht. Dies gilt insbesondere auch deswegen, da der Bebauungsplan und die beabsichtigte Fläche der Teiländerung des Flächennutzungsplans so gewählt wurden, dass das Gesamtgrundstück im vorliegenden Fall gerade zu zerschneiden wird. Wie von der Stadt selber ausgeführt wird, wird nur ein Teil des Grundstücks der Eigentümerin und der Hafenbetreiber Ludwigshafen am Rhein GmbH durch den Bebauungsplan überplant und wird mit der Teiländerung des Flächennutzungsplans be- troffen, dies jedoch in einem sich einheitlich darstellenden Gebiet nämlich südlich der Brücke, letzt- lich bis zum Kaiserwerthafen, nämlich dem Sondergebiet Hafen. Eine Sondergebietsfremde Nut- zung wird hier gerade zu hineingezwangt in die bestehende Sondergebietsnutzung, ohne dass es hierfür einen städtebaulichen Grund gibt, mit Ausnahme der Äußerung der Stadtspitze in der Presse im Anschluss an das Brandereignis mit der Aussage, dass man schon dafür Sorge tragen werde, dass dort nie wieder eine industrielle Nutzung hinkomme.</p> <p>Es handelt sich daher bei der beabsichtigten Änderung des Flächennutzungsplans nicht um eine Anpassung an geänderte Entwicklungen, sondern um eine Beeinträchtigung der städtebaulichen Entwicklung und eine Umkehrung des aus den Grundsätzen und Zielen der Raumordnung entwi- ckelten Flächennutzungsplans an dieser Stelle. Dies zeigt sich schon daran, dass aus dem einheit- lichen Grundstück ein recht kleiner Teil ausgeschliffen wird, der umgenutzt werden soll. Dies steht mit dem bisherigen Inhalt des Flächennutzungsplans in vollständigem Widerspruch. Es handelt sich nicht um eine Anpassung geringfügigen Ausmaßes, z. B. von Gewerbe zu Industrie oder umge- kehrt), sondern von einer Sonderbaufläche Hafen hin zu einer auch Wohnnutzung. Durch das Hin- empresen einer stornfähigen Nutzung in eine bestehende Hafennutzung samt ihrer industriellen- gewerblich und hafennahen Nutzungen durch Logistik und Umschlag wird also dies ad absurdum geführt.</p>	



Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
	<p style="text-align: center;">5</p> <p>3 Grundsatz der Konfliktbewältigung</p> <p>a)</p> <p>An dieser Stelle sei wegen der Hinfälligkeit einer störfälligen Wohnnutzung in eine bestehende Nutzung auf das Optimierungsgebot des § 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz hingewiesen</p> <p>Schon auf raumordnerischer Ebene, erst recht aber in der Flächennutzungsplanung und spätestens bei dem Bebauungsplan sind Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen so weit wie möglich vermieden werden. Es bedarf daher besonderer Anstrengungen, angrenzende Flächen und deren geplante Nutzungen, die sich nicht nur beeinträchtigen, sondern geradezu ausschließen, zu gestalten. Vor der Abwägung gehört hierbei schon die Optimierung der planerischen Situation. Daher ist das Optimierungsgebot des § 50 BImSchG der eigentlichen Abwägung vorgeschaltet und lenkt die Abwägung bzw. gibt die Richtung vor.</p> <p>Sollen im Rahmen der Flächennutzungsplanung und der Aufstellung des Bebauungsplans wenig verträgliche Nutzungen neben- und zueinander geplant werden, so kommt es bereits vor der Abwägung auf die Gewichtung der Belange an und deren Zuordnung, weil eben vom Regelfall der verträglichen Nutzungsarten zueinander abgewichen werden soll. Wir hatten zudem nicht nur wenig verträgliche Nutzungen nebeneinander geplant, sondern diese auch noch in äußerst geringen Abständen (hier sogar auf dem gleichen Grundstück), so ist dann Augenmerk darauf besonders zu richten, wie die Situation zu optimieren ist, ggf. durch Vermeidung des Hinfälligkeitssituationen. So bedarf es eines besonderen Begründungsaufwands – der hier nicht erkennbar ist –, warum in eine solche Situation Wohnnutzung hineingeplant wird, zum anderen, warum diese Nutzungen in dieser Konstellation mit so geringen Abständen geplant werden und die bisherige Nutzung nicht beibehalten wird.</p> <p>Geplante Nutzungen und vorhandene Nutzungen sind dabei zu planen, dass schädliche Umwelteinwirkungen für die heranrückende Wohnbebauung sowohl wie möglich vermieden werden. Dies ist mit der hier vorliegenden Planung ausgeschlossen.</p> <p>Insbesondere ist aber auf die Belange des Bestandsschutzes nicht nur als Ausprägung des Eigentumschutzes, sondern auch auf den fortwirkenden bzw. nachwirkenden Bestandsschutz zu weisen, der ebenfalls im Wege steht. Hierzu kommt, dass dies auch bei dem Gesichtspunkt der verträglichen Flächenzuordnung zu berücksichtigen ist. Hiermit sind nicht nur die unmittelbar angrenzenden Nutzungen gemeint, sondern alle nahen Nutzungen, die sich nachteilig auf eine Wohnnutzung an dieser Stelle auswirken können bzw. von denen die Wohnnutzung nachteilig betroffen sein kann.</p> <p>b)</p> <p>Hieraus resultiert ein weiterer Problembereich, nämlich der Grundsatz der Konfliktbewältigung im engeren Sinne. Soweit eine planerische Hoheit und Gestaltungsfreiheit angenommen werden kann, so stellt das Optimierungsgebot eine konkrete Ausgestaltung des ohnehin geltenden allgemeinen Grundsatzes der Konfliktbewältigung dar. Der Grundsatz der Konfliktbewältigung besagt, dass un- verträgliche Nutzungen möglichst zu trennen sind. Sind Sie nicht zu trennen, so ist in zweiter Linie ein dann drohender oder bereits bestehender Nutzungskonflikt möglichst frühzeitig zu bewältigen. Hier wird jedoch ein Konflikt durch die Planung nicht bewältigt, sondern heraufbeschworen und verstärkt. Entsteht durch die Planung einer Stadt eine Situation durch die Gebiete unterschiedlicher</p>	

# Begründung zur FNP-Teiländerung Nr. 26 „Luitpoldhafen Süd“

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
6	<p>Schutzwürdigkeit aufeinanderzutreffen, so führt dies nicht nur möglicherweise zu einer Pflichtigkeit dessen, der Belastungen verbreitet, sondern auch eine Pflichtigkeit für den, der sich in eine solche Situation hineinbegeben muss. Eine Vorbelastung derart, wie sie in diesem Gebiet vorhanden ist, führt zu einer Duldungspflicht oder, die sich im sicheren Wissen um die Vorbelastung in der Nähe solcher Quellen ansiedeln. Dies betrifft nicht nur Lärm, Staub, Erschütterungen und sonstige Emissionen. Es betrifft auch die sonst damit einhergehenden Beeinträchtigungen, die sich im Angesicht eines Industrie-, Gewerbebetriebes und eines Sondergebietshafen im Übrigen stellen. Daher muss eine grundsätzlich planungsrechtliche Absicherung erfolgen. Das bedeutet, dass im konkreten Fall insbesondere auch bei den abzuwägenden Belangen intensive Prüfungen voranzustellen sind, wie die vorhandene Nutzung geschützt und weiterhin ermöglicht wird. Dies fehlt vollständig.</p> <p>Es bedarf ausreichender Begründung, warum daher diese Situation so gestaltet wird. Insbesondere darf eine Konfliktbewältigung nicht darauf ausgerichtet sein, vorhandene Nutzungen unmöglich zu machen und bestehende Betriebe einzuschränken, wenn und soweit diese Bestandsschutz genießen.</p> <p>4. <u>„Alternativprüfung“</u></p> <p>In diesem Rahmen ist letztlich eine Alternativprüfung abwägungsrelevant. Eine gedachte Nullvariante würde nämlich dazu führen, dass gar kein städtebauliches Erfordernis für diesen Bebauungsplan besteht, da nämlich sämtliche durch den Bebauungsplan und die geplante Änderung des Flächennutzungsplans bereits angelegten Konflikte nicht eintreten würden und etwaig bestehende Konflikte bauaufsichtlich bereits bewältigt wurden und werden können. Dies würde sogar ohne bauplanungsrechtliche Änderungen gehen, sodass die Nullvariante mit weniger Beeinträchtigungen und Einschränkungen für bestehende Nutzungen einher geht. Eine planungsrechtliche Nullvariante würde also zu einer Wiederherbaubarkeit der Fläche führen und weniger einschneidend in die Rechte des Eigentümers, der Hatenbetriebe Ludwigshafen am Rhein GmbH und der angrenzenden Nutzungen einhergehen.</p> <p>II. <u>Einwendungen und Bedenken gegen den beabsichtigten Bebauungsplan</u></p> <p>Hinsichtlich der Einwendungen und Bedenken in raumordnungsrechtlicher Sicht darf oben auf die Ziffern I 1 lit a) und b) verwiesen werden. Dies gilt entsprechend für den beabsichtigten Bebauungsplan und dessen abwägungsschlechte Belange</p> <p>1. <u>Erforderlichkeit</u></p> <p>a) Hier darf zunächst verwiesen werden auf die bereits oben getätigten Ausführungen zur Erforderlichkeit. Ergänzend wie folgt:</p> <p>Dem beabsichtigten Bebauungsplan fehlt die Erforderlichkeit im Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB. Das Erfordernis einer geordneten städtebaulichen Entwicklung fehlt einem Bebauungsplan nämlich schon dann, wenn der Bebauungsplan auf absehbare Zeit nicht realisiert werden kann. Zwar genügt</p>	



Begründung zur FNP-Teiländerung Nr. 26 „Luitpoldhafen Süd“

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
	<p>7</p> <p>es für eine Erforderlichkeit einer Planung bereits, wenn diese nach der städteplanerischen Konzeption der Gemeinde erforderlich erscheint. Umgekehrt fehlt es jedoch dann daran, wenn die Verwirklichung einer Planung nachhaltig nicht möglich ist. Im Fall des beabsichtigten Bebauungsplans Nr. 644 wird ein erheblicher Teil des Plangebietes und ein Teil des Grundstücks weiterhin als Handelsbetrieb genutzt und auch weiterhin und langfristig genutzt werden. Es ist weder beabsichtigt noch geplant, die bestehende Handelsnutzung aufzugeben oder sonst eine Umnutzung herbei zu führen.</p> <p>Die weitere Fläche, die im Geltungsbereich des Bebauungsplans liegen soll, wird ebenfalls auf absehbare Zeit nicht der von der Stadt geplanten Nutzung zugeführt werden können. Zum einen gibt es eine Baugenehmigung für die im Juni 2013 durch ein Brandereignis zu Schaden gekommene Halle, deren baulichen Reste, insbesondere die für den Bestand und die Standsicherheit einer geräumigen Lagerhalle baulich maßgebende Bodenplatte, weiterhin vorhanden sind.</p> <p>Zum anderen wurde aber festgestellt, dass die Veräußerung der Genehmigung der Wiedererrichtung der abgebrannten Lagerhalle durch die Stadt Ludwigshafen rechtswidrig gewesen ist. Aus haftpflichtischen Gründen, wie auch aus dem Gesellschaftszweck der Hafenbetriebe Ludwigshafen GmbH heraus sowie der Pflicht des Betreibers Landeseigener Anlagen an Wasserstraßen folgend, muss schon aus haushaltsrechtlichen Gründen eine Wiedererrichtung der Lagerhalle weiterverfolgt werden und jede andere als eine hafentypische gewerblich-industrielle oder Logistiknutzung scheidet aus.</p> <p>Hinzu kommt, dass auch das ÖVG Rheinland Platz und dem folgend das Bundesverwaltungsgericht ausgesprochen haben, dass als die nähere Umgebung prägend die Lagerhalle weiter hinzuzudenken ist. Auch dies spricht gegen die städtebauliche Erforderlichkeit, insbesondere einer wohnlichen Nutzung.</p> <p>Weiterhin ist anzumerken, dass zumindest in einer der Varianten, dies zwar nur als bedingte Festsetzung, aber gleichwohl vorhanden, die Schienenstränge überplant werden. Ein Beseitigen der Schienenstränge ist mit Blick auf die künftig weiterhin beabsichtigte Nutzung für den Güterumschlag jedoch weder vorgesehen noch beabsichtigt und sieht daher ebenso der Realisierbarkeit des Bauungsplans auf unabsehbare Zeit entgegen. Eine Entwidmung des Schienenstranges gibt es ebenso wenig wie eine Entwidmung des Hafengeländes.</p> <p>Weiterhin steht der Realisierung des Bebauungsplans und damit der Erforderlichkeit entgegen, dass etwa 1/3 des Plangebietes von einem bestehenden Großmarkt, dessen Änderungsfächen und den Parkplatzflächen bebaut sind und genutzt werden. Auch zukünftig werden diese entsprechend genutzt werden. Der Großmarkt genießt Bestandsschutz und damit ist auch dieser Bereich des Plangebietes langfristig nicht nach den Wünschen der Stadt babaubar, was der Erforderlichkeit des Bauungsplans entgegensteht.</p> <p>b)</p> <p>Dem Bebauungsplan fehlt aber auch deswegen die Erforderlichkeit, weil diese Planung erkennbar und einzig darauf zielt, die Wiedererrichtung einer Lagerhalle zu verhindern, und unter dem Deckmantel nun urbanes Wohnen geplant wird. Die angeführten Gründe, dass vorherige Interessenten ihre Vorhaben dort nicht realisieren wollten, lag überdies an der fehlenden Bereitschaft der hiesigen planenden Gemeinde.</p>	

# Begründung zur FNP-Teiländerung Nr. 26 „Luitpoldhafen Süd“

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
	<p>8</p> <p>Diese hat letztlich keinen Hehl daraus gemacht, dass sie seit jeher beabsichtige, dort Wohnen zu etablieren statt der bisherigen Nutzung. Einer bloßen Verinderungsplanung fehlt aber in jedem Falle die städtebauliche Erforderlichkeit.</p> <p>2. <u>Gebietserhaltungsanspruch:</u></p> <p>Sowohl der Eigentümerin, BLAW, wie auch den Häfenbetrieben Ludwigshafen am Rhein GmbH steht überdies der sogenannte Gebietserhaltungsanspruch zur Seite.</p> <p>Dies gilt insbesondere vor dem Hintergrund, dass nur ein kleines Teilstück eines Gesamtgrundstücks hier bauplanungsrechtlich so überplant wird, dass die zusätzliche Bebauung des überplanten Gebietes keilförmig in das bestehende Gebiet und den bestehenden Grundstückscharakter hineinragt. Eine zur Schwanhälerstraße hin bestehende Handelnutzung steht den Festsetzungen des Bebauungsplans ebenso entgegen, wie die übrige umgebende Nutzung entlang der Hafestraße auf der Straßenseite des Plangebietes sowie auf der anderen wasserseitigen Seite des Luitpoldhafenbeckens hin.</p> <p>3. <u>Grundsatz der Konfliktbewältigung und Gebietserhaltungsgebot (§ 50 BImSchG)</u></p> <p>Hier gilt das Gleiche, wie oben bereits zur Änderung des Flächennutzungsplans ausgeführt. Hierauf wird verwiesen.</p> <p>4. <u>Eigentum</u></p> <p>Selbstverständlich sind Eigentum des Eigentümers, BLAW, genauso langiert wie eigentumsähnliche Belange und Interessen der Häfenbetriebe Ludwigshafen am Rhein GmbH als Pächterin und Verwaltern des Grundstücks. Die Zerschneidung eines einheitlich bestehenden Grundstücks, um vom Eigentümer nicht gewollte und nicht beabsichtigte Nutzungen hineinzuverpressen, langiert das Eigentum in seiner nahezu stärksten Form, weil der Eigentümer nicht nach seinem Belieben verfahren kann und andere von jeder Einwirkung ausschließen darf (vgl. § 903 BGB).</p> <p>Es kommt einer Entziehung des Eigentums nahe, wenn nicht nur gegen den Willen des Grundstücksinhabers und dem Willen der Pächterin auch die angrenzenden Flächen des gleichen Grundstücks dadurch tangiert werden, dass dem Eigentümer und der Pächterin und Verwaltern Wohnnutzung aufgezwungen wird. Sie ist in ihrer eigenen wirtschaftlichen Entwicklung und damit ihrem Eigentum erheblich verletzt.</p> <p>5. <u>Gebot der Rücksichtnahme</u></p> <p>Wie der Gebietserhaltungsanspruch ist in gleicher Weise auch das Gebot der Rücksichtnahme zu berücksichtigen. Nicht nur bei dem konkreten Vorhaben ist das Gebot der Rücksichtnahme zu berücksichtigen, sondern auch dann schon bei der Bauleitplanung, wenn der Inhalt der Planung und die (verfassungsrechtlichen) Schranken durch die Berücksichtigung des Grundsatzes der Verhältnismäßigkeit dazu führen, dass im konkreten Fall eine Nutzung, welche die bestehenden ausschließt,</p>	



**Begründung zur FNP-Teiländerung Nr. 26 „Luitpoldhafen Süd“**


Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
	<p>und die bestehenden erheblich stört, den Rücksichtswahrgenat zuwiderlaufen muss. Dann muss aber schon auf Planungsebene, wie auch der Grundsatz der Konfliktbewältigung, dazu führen, dass nicht schon das Bauplanungsrecht etwas zulässt, was gegen das Gebot der Rücksichtnahme verstoßen würde.</p> <p>Das schließt eine Planungsgestaltung eines Gebietes nicht aus, findet seine Grenzen aber dort, wo die neue Planung zulässige Nutzungen beschränkt. Hier ist nicht einmal mehr eine heranrückende Wohnbebauung gegeben, der raumplanungsräumlichen Rechnung zu fragen wäre, sondern es soll sogar eine bestehende Nutzung mit Wohnnutzung umgenutzt werden. Die gesamte Planungsintention verstärkt daher den Anschein, dass die durch ein Brandereignis unvorhergesehene eingetretene Situation bei sich bietender Gelegenheit genutzt werden soll, um mittels eines singulären, lediglich einen kleinen Teil eines Grundstücks betreffenden Bebauungsplans die Nutzungsart insgesamt und grundsätzlich in Frage zu stellen, um so schrittweise das gesamte Gebiet in ein durchgängiges Wohngebiet umzuwandeln.</p> <p>6. Weitere Belange</p> <p>a) <u>Belange der Wirtschaft</u></p> <p>Die Belange der Wirtschaft sind ohnehin zu berücksichtigen (§ 1 Abs. 6 Nr. 8 a BauGB). In diesem Falle ist dies aber besonders hervorzuheben. Die Eigentümerin (BLAW) und die Verpächterin und Verwalterin (Hafenbetriebe Ludwigshafen am Rhein GmbH) sind Teil der Wirtschaft auf der einen Seite und stellen der Wirtschaft im Übrigen die Flächen zur Verfügung. Es sind also auch Belange der hiesigen Einwohner.</p> <p>Insbesondere ist dies deswegen relevant, weil die Wohnnutzer der von der Hafenstraße aus gegenüberliegenden Straßenseite bereits gegen sämtliche in der Zeichnung angedeuteten Bauvorhaben Bedenken angemeldet haben. Festgehalten werden muss daher, dass gegen bestehende Nutzungen, insbesondere entlang der Hafenstraße außerhalb des Planbereichs, Belange der Wirtschaft berührt sind. Hierbei ist nicht gemeint das Verhältnis zwischen bestehender industrieller/gewerblicher Nutzung auf der einen Seite der Hafenstraße und Wohnnutzung auf der anderen Seite der Hafenstraße. Es geht um die Belange der Wirtschaft, wenn zusätzliche Wohnnutzung im Plangebiet heranzückt.</p> <p>b) <u>Eigentumschutz</u></p> <p>Neben dem Eigentum des BLAW und den eigentumsähnlichen Belangen der Verpächterin und Verwalterin, Hafenbetriebe Ludwigshafen am Rhein GmbH, sind auch Eigentum und eigentumsähnliche Positionen zu berücksichtigen, welche die Industrie- und Gewerbeunternehmen im Hafenbereich des Luitpoldhafens betreffen.</p> <p>c) <u>Recht am eingerichteten und ausgeübten Gewerbebetrieb als besondere Ausprägung des Eigentumschutzes</u></p> <p>Zu dem oben angesprochenen Eigentumschutz gehört dann auch das Recht am eingerichteten und ausgeübten Gewerbebetrieb, das weiter eingeschärft wird, wenn Wohnnutzung, also schutzwürdige Nutzung, in ein bestehendes Gewerbe- bzw. Industriegebiet in einem Sondergebiet Hafen hinzutrifft.</p>	

# Begründung zur FNP-Teiländerung Nr. 26 „Luitpoldhafen Süd“

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
	<p>12)</p> <p>d) Bestandsschutz</p> <p>Gleichfalls ist dies zu berücksichtigen als Bestandsschutz für die bestehenden Unternehmen, wozu im Übrigen auch BLAW als Eigentümer und Hafenbetreiber Ludwigshafen am Rhein GmbH als Verpächtern und Verwaltern gehören insoweit gerade für die hier zu überplanenden Flächen</p> <p>Insoweit sei auf die prägende Fortwirkung der wieder zu errichtenden Lagerhalle hingewiesen, wie dies auch das OVG Rheinland-Pfalz und das Bundesverwaltungsgericht gelten haben</p> <p>e) Funktionierende Hafenwirtschaft einschließl. damit zusammenhängender Lager- und Logistikfunktionen</p> <p>Zu den zu berücksichtigenden Belangen gehören auch die Belange der funktionierenden Hafenwirtschaft einschließlich der damit zusammenhängenden Lager- und Logistikfunktionen, nicht nur im Luitpoldhafen, sondern insgesamt in den Hafengebieten im Gebiet der Stadt Ludwigshafen, die tangiert werden, wenn keilförmig Wölbbebauung in das bestehende Gebiet (Luitpoldhafen-Süd) hineingeplant wird</p> <p>f) Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen</p> <p>Die Erhaltung, die Sicherung und die Schaffung von Arbeitsplätzen sind ebenfalls gewichtige und zu berücksichtigende Belange (§ 1 Abs 5 Nr. 3 Buchstabe c) BauGB)</p> <p>III.</p> <p>Zusammenfassend sei also darauf hingewiesen, dass die geltende bauplanungsrechtliche Einstufung der vorgesehenen Bebauungsplanung entgegensteht, das zu überplanende Gebiet weiterhin nicht nur als Sondergebiet Hafen; ausgewiesen ist, sondern auch so benutzt wird und dabei auch der fortwirkende Schutz der wieder zu errichtenden Lagerhalle zu berücksichtigen ist. Eine Planung wie die vorliegende steht diesen Zwecken entgegen und würde die um das Plangebiet herumliegenden gleichfalls auf demselben Grundstück liegenden Nutzungen erheblich beeinträchtigen</p> <p>Durchaus kritisch und den Belangen entgegenstehend ist auch die Atomisierung des Grundstücks der Einwendenden bzw. der Hafenbetreiber Ludwigshafen am Rhein GmbH und des BLAW. Zwar ist es möglich, einen Bebauungsplan für eine ungenutzte Fläche ggf. sogar einzelne Grundstücke auszustellen.</p> <p>Dies wird jedoch dann missbräuchlich, wenn wie im vorliegenden Fall aus einem bestehenden Grundstück ein kleiner Teil „herausgeschnitten“ wird, um ihn entgegen dem Willen des Trägers öffentlicher Belange, der Eigentümer und der Hafenbetreiber in einer Wohnnutzung zuzuführen, die in einem Gebiet wie diesem schlicht nichts zu suchen hat</p> <p>Was den Untersuchungsumfang anbelangt, der die verschiedenen Einwirkungen betrifft, verweisen wir auf die bisherigen Stellungnahmen, insbesondere aber Besprechungen und Erörterungen mit</p>	




Begründung zur FNP-Teiländerung Nr. 26 „Luitpoldhafen Süd“

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
	<p>11</p> <p>Ihrem Haus. Es handelt sich um ein Sondergebiet Hafen und gewerblich-industriell genutzte Flächen, die zukünftig genau so weitergenutzt werden sollen, so dass nach unserem Dafürhalten von den nach den Fachgesetzen und dem untergesetzlichen Regelungswerk erforderlichen zulässigen Ausmaßen auszugehen ist, die auf das Paragelände einwirken können. Nach unserem Dafürhalten ist auch der nachwirkende Schutz der Lagerhalle, die nun überplant werden soll, ebenso zu berücksichtigen, wie natürlich der Großmarkt im Planungstyp.</p> <p>Für Rückfragen stehen wir Ihnen selbstverständlich jederzeit gerne zur Verfügung.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen</p>  <p>Franz J. Reindl i.A. Robert Anndt</p> <p>Anlage: Lageplan Luitpoldhafen</p>	






Begründung zur FNP-Teiländerung Nr. 26 „Luitpoldhafen Süd“

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
7.	<p>    <small>Häfen Rheinland-Platz</small>   <small>Private betriebliche Ludwigshafener Stadt GmbH</small>   <small>Postfach 21 12 25</small>   <small>67012 Ludwigshafen</small>   <small>Telefon: 0621 504-3794</small>   <small>Fax: 0621 504-3794</small> </p> <p> <b>Stadtverwaltung Ludwigshafen</b>  <b>Dezernat IV</b>  <b>Bauleitplanung</b>  <b>Frau Tanja Knoch</b>  <b>Postfach 21 12 25</b>  <b>67012 Ludwigshafen</b>  <b>Vorab per Fax: 0621 504-3794</b> </p> <p> <b>Ihr AZ.: 4-121F-Kn</b>  <b>Bebauungsplan Nr. 644 „Luitpoldhafen Süd“</b>  <b>26. Teiländerung Flächennutzungsplan 99</b> </p> <p>                     Sehr geehrte Frau Knoch,                      sehr geehrter Herr Trojan,                      sehr geehrte Damen und Herren,                      die Hafeneinrichtungen am Rhein GmbH als Träger öffentlicher Belange sowie als Betreiber der Hafenanlagen ist gehalten, auch zu dem nun vorliegenden Entwurf des beabsichtigten Bebauungsplans „Luitpoldhafen Süd“, Bebauungsplan Nr. 644, sowie zur 26. Teiländerung des Flächennutzungsplans Stellung zu nehmen.                 </p> <p> <b>A.</b>  <b>Tatsächliche Grundlagen</b> </p> <p>                     Die Lage des Plangebietes, insbesondere der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans, bleibt insoweit unverändert, so dass auch die bisherigen Ausführungen, insbesondere im Schreiben vom 12.10.2018 verwiesen werden kann. Insoweit geht die Rechtsprechung davon aus, dass eine Wiederholung unzulässig ist, wenn Bezug genommen wird auf ein insoweit bereits der Behörde vorliegendes Schreiben. Rein vorsorglich fügen wir dieses Schreiben jedoch in Kopie bei.                 </p> <p> <b>B.</b>  <b>Einwendungen</b> </p> <p>                     Die Ausführungen beziehen sich im Wesentlichen auf die Änderungen des Flächennutzungsplans als auch des Bebauungsplans. Beiden liegt im Übrigen zugrunde, dass nicht nur, wie nachfolgend ausgeführt und in den vorangegangenen Einwendungen bereits dargelegt, ein Verstoß gegen höherrangiges Recht vorliegt.                 </p>	<p>                     Die mit Schreiben vom 20.01.2020 vorgebrachten Belange der Hafeneinrichtungen am Rhein GmbH sind wortgleich bzw. identisch mit den vorgebrachten Belangen des Betriebs Landeseigene Anlagen an Wasserstraßen (BLAW).                 </p> <p>                     Auf die entsprechenden Stellungnahmen der Verwaltung sei verwiesen.                 </p>

# Begründung zur FNP-Teiländerung Nr. 26 „Luitpoldhafen Süd“

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
	<p style="text-align: center;"></p> <p>Seite 2 - Schreiben der Hafeneinheit Ludwigshafen am Rhein GmbH vom: 20. Januar 2020 an            Stadtverwaltung Ludwigshafen, Dezernat IV Bauleitplanung / AZ: 4-121F-Kn            Bebauungsplan Nr. 944 „Luitpoldhafen Süd“ 26 Teiländerung Flächennutzungsplan 99</p> <p>Bei dem Flächennutzungsplan handelt es sich nicht um eine Fortentwicklung des bestehenden Flächennutzungsplans, sondern um eine Umkehrung der aus den Grundsätzen und Zielen der Raumordnung entwickelten Flächennutzungsplans an dieser Stelle. Es liegt keine Anpassung geringfügigen Ausmaßes vor (zum Beispiel Gewerbe zu Industrie), sondern von einer Sonderbaufläche Hafen hin zu einer gehobenen Wohnbebauung mit geringem gewerblichem Anteil. Eine störanfällige Nutzung soll also weiterhin hineingeprägt werden in die Hafennutzung samt ihrer Logistik und des Umschlags. Dies stellt u. a. einen Verstoß gegen höherrangiges Recht dar.</p> <p>Gutachten des Landes Rheinland-Pfalz über bedeutsame landeseigene Häfen            Die Einwendungen beziehen sich im Wesentlichen sowohl auf die Änderungen des Flächennutzungsplans als auch des Bebauungsplans. Beiden liegt im Übrigen zugrunde, dass nicht nur, wie nachfolgend ausgeführt und in den ersten Einwendungen bereits dargelegt, ein Verstoß gegen höherrangiges Recht vorliegt.</p> <p>Ergänzend sei darauf hingewiesen, dass die Landesregierung festgelegt hat, dass der Luitpoldhafen ein landesbedeutsamer Hafen ist, deren Betreiber die Hafenbetriebe Ludwigshafen am Rhein ist. Ziel ist damit eine bessere landesplanerische Absicherung für die Sicherung der Häfen, an der sich auch die kommunalen Bauleitplanungen zuhalten haben. Wie schon in der Pressemitteilung heißt es</p> <p>„Mit einer Absicherung der Hafennutzungen im LEP möchte das Land den Kommunen und den Häfen ein Instrument zur besseren kommunalen Siedlungsplanung an die Hand geben, um Nutzungskonflikte zu vermeiden.“</p> <p>Gerade für den Luitpoldhafen in Ludwigshafen wird im Gutachten dazu angesprochen, dass drohende Konflikte vermieden werden müssen und Konflikte, die bereits gesehen werden, planerisch vermieden werden müssen. So heißt es im Gutachten (Seite 197) ausdrücklich:</p> <p>„Aufgrund der Flächenknappheit in den rheinland-pfälzischen Häfen sind die Hafennutzungen grundsätzlich vor konkurrierenden städtischen Entwicklungen zu schützen. Dies gilt insbesondere für die landesbedeutsamen Häfen mit besonderer Bedeutung für die Wirtschaft des Landes.“</p> <p>Die Flächenknappheit der rheinland-pfälzischen Häfen ist in Ludwigshafen dabei von besonderer Bedeutung, da durch den bevorstehenden Umbau der Hochstraße Nord weitere Flächenverluste im unteren Stromhafen drohen. Darüber hinaus werden immer mehr Hafennutzungen durch andere städtebauliche Vorhaben verdrängt, ohne dass eine Kompensierung vorgenommen wird. So heißt es dazu im Gutachten (Seite 90):</p> <p>„Zudem sind in Ludwigshafen konkurrierende Interessen an Hafennutzungen problematisch. Zuletzt wurde der Zollhof im Stromhafen für die Entwicklung eines Einkaufszentrums freigegeben. Es werden inzwischen außerdem große Teile des Luitpoldhafens für „Wohnen am Wasser“ genutzt. Der Verlust beider Hafenteile für die hafennutzungsrechtliche Nutzung wurde trotz der vorherigen Zusage der Stadt flächenmäßig nicht kompensiert.“</p>	



# Begründung zur FNP-Teiländerung Nr. 26 „Luitpoldhafen Süd“

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
	<p>Seite 3 - Schreiben der Hafenebene Ludwigshafen an Rhein GmbH vom 20. Januar 2020 an die Verwaltung Ludwigshafen, Dezernat IV Bauplanung / AZ: 4-12/F/Kn Bauplanungs-Nr. 04 „Luitpoldhafen Süd“ 20. Teilerweiterung Flächennutzungsplan 06</p> <p>Aufgrund dieser allgemeinen Flächenknappheit im Raum Ludwigshafen ist nach dem Gutachten (Seite 88):</p> <p>... der Wiederaufbau der Lagerhalle von großer Bedeutung.*</p> <p>Des Weiteren erleichtert die Ausweisung „Urbaner Gebiete“ ein Heranrücken der Stadtentwicklung erheblich und fördert somit die Zunahme der Konflikte zwischen der Wohnbebauung und der immissionssträchtigen Hafenindustrie. In den Schlussfolgerungen des Gutachtens heißt es speziell zum Luitpoldhafen (Seite 196):</p> <p>„Die Analyse verdeutlicht, dass Nutzungskonflikte in mehreren rheinlandpfälzischen Häfen bereits konkrete negative Auswirkungen auf Hafenbetriebe bzw. -entwicklung haben bzw. diese zu befürchten sind. Dabei handelt es sich etwa um das städtebauliche Interesse an Hafenflächen, wie die Analyse des städtebaulichen Umfeldes im Ludwigshafener Luitpoldhafen verdeutlicht. Der Hafen Ludwigshafen ist durch die Stadtentwicklung erheblich in seiner Entwicklung eingeschränkt. Eine Sicherung der Hafenflächen ist auch im Ludwigshafener Luitpoldhafen gerechtfertigt, da das städtebauliche Interesse einer Schaffung von Wohnungsgebieten grundsätzlich abseits des Hafens möglich ist. Dies ist für Hafenflächen hingegen, anders als von der Stadtplanung vielfach behauptet, nicht der Fall.“</p> <p>Zusammenfassend lässt sich festhalten (Seite 168), dass:</p> <p>„Die landesbedeutsamen Häfen sind von besonderer Bedeutung für das Land. Sie sind in ihrem Bestand zu sichern und in ihrer Entwicklung zu fördern, um durch leistungsfähige Transportangebote und logistische Kompetenz einen positiven Beitrag zur wirtschaftlichen Entwicklung des Landes und zur Entlastung des überörtlichen Straßennetzes zu leisten.“</p> <p>Dies gilt erst recht wegen der beschränkten Kapazitäten für Erweiterungen, also das Problem der Flächenknappheit, was in Kombination mit heranrückender Wohnbebauung und schutzwürdigen Nutzungen besonders kritisch ist. Dieser Bedeutung können die Hafenbetriebe Ludwigshafen am Rhein GmbH nicht nachkommen, wenn in deren zu betreibende Flächen hinein Wohnbebauung geplant wird.</p> <p>Werden dieses Gutachten und der Beschluss der Landesregierung nicht berücksichtigt, würde sich also die Stadt sehenden Auges über die Ziele hinwegsetzen und die Nutzungskonflikte erst schaffen und damit das Gegenteil der Ziele der Landesregierung verfolgen. Es sei darauf hingewiesen, dass insoweit auch in Aufstellung befindliche Ziele der Raumordnung bindend sind.</p> <p><u>Einheitlicher Regionalplan für die Metropolregion Rhein-Neckar</u></p> <p>Seit dem 15. Dezember 2014 ist der Einheitliche Regionalplan Rhein-Neckar laut Staatsvertrag Artikel 5, Absatz 5, Satz 3 für den baden-württembergischen und den rheinland-pfälzischen Teil des Verbandsgebietes verbindlich.</p>	

# Begründung zur FNP-Teiländerung Nr. 26 „Luitpoldhafen Süd“

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
	<p>Seite 4 - Schreiben der Hafenbetriebs Ludwigshafen am Rhein GmbH vom 20. Januar 2020 an Stadtverwaltung Ludwigshafen, Dezernat IV Bauleitplanung /AZ- 4-121F-KH                      Bebauungsplan Nr. 644 „Luitpoldhafen Süd“ 26 Teiländerung Flächennutzungsplan 99</p> <p>Das Gesamtwerk soll die räumliche Entwicklung der Region in den kommenden 15 Jahren planerisch steuern. Als rechtlich verbindliche Vorgabe formuliert der Plan Ziele zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung des Raumes, Grundsätze als Vorgaben für Abwägungs- und Ermessensentscheidungen sowie verbindliche Empfehlungen für die Fachplanungsträger. Dem vorangestellten Leitbild folgend ist die Zielsetzung der Regionalplanung und -entwicklung in der Metropolregion Rhein-Neckar die Erhaltung der hohen Attraktivität als Lebens- und Wirtschaftsraum und die weitere Steigerung ihrer Entwicklungschancen. Letztlich hierfür ist eine nachhaltige, d.h. ökologisch tragfähige, sozial gerechte und ökonomisch effiziente Entwicklung der Region.</p> <p>Nach den Plansätzen und der Begründung dieses Regionalplans ist eines der Ziele die Stärkung kürzerer Verkehrswege zwischen Logistik und Wasserwegen. Hafenstandorte sollen zudem instandgehalten und ausgebaut werden. Diese rechtlich verbindliche Vorgabe wurde auch nach den erfolgten umweltbezogenen Stellungnahmen, und der darauf bezogenen Kritik, bei den Planungen der Stadt nicht aufgegriffen, und schon gar nicht entkräftet.</p> <p>Zwar führt die Stadt auf Seite 9 der Begründung der 26. FNP-Teiländerung wie folgt aus:</p> <p>„Der Einheitliche Regionalplan [1] stellt im Bereich des südlichen Luitpoldhafens in der Raumnutzungskarte die Nutzung „Hafen“ und „Siedlungsfläche Industrie und Gewerbe“ als Bestandsnutzung nachträglich dar. Im Hinblick auf die beabsichtigte Flächennutzungsplanänderung fanden deshalb am 04.04.2016 mit dem für die Aufstellung des Regionalplans zuständigen Verband Metropolregion Rhein-Neckar und am 28.04.2016 mit der für die Raumordnung und spätere Genehmigung des geänderten Flächennutzungsplanes zuständigen Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd Gespräche statt. Bei beiden Gesprächen wurden von beiden genannten staatlichen Stellen keine Verletzung von raumordnerischen Grundsätzen oder Zielen durch die geplante Flächennutzungsplanänderung geltend gemacht. Denn mit den beschriebenen Logistik- und Güterverkehrszentren für den kombinierten Güterverkehr im Norden und Süden der Stadt werden die Planungen der Stadt Ludwigshafen am Rhein dem in Ziffer 3.1.1.3 der Plansätze und Begründung zum Einheitlichen Regionalplan formulierten Grundsatz gerecht. Zudem ist die Stadt ständig besitzend die Verkehrsinfrastruktur den entsprechenden Anforderungen anzupassen, so z. B. auch mit dem Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 650 „Zufahrt Kaiserwerththalen und Industriepark Süd“, den der Stadtrat am 06.07.2015 gefasst hat.“</p> <p>Dem ist allerdings entgegenzuhalten, dass gerade die aktuellen städtepolitischen Entwicklungen im Zusammenhang mit der Problematik „Hochstraße Nord“ zeigen, dass die Stadt gerade nicht ständig besitzend ist ihre Planungen den Anforderungen der Stärkung der Hafenstandorte anzupassen. So ist seitens der Stadt geplant, die Hochstraße Nord abzureißen und stattdessen eine „ebene“ Straße anzulegen, die durch die Stadt führt.</p>	



# Begründung zur FNP-Teiländerung Nr. 26 „Luitpoldhafen Süd“

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
	<p>Siehe 5. - Schichten der Hafenebene Lüdigshafen am Rhein GmbH vom 20. Januar 2020 an Stadteckplan Nr. 644 Luitpoldhafen Süd, 26. Teiländerung Flächennutzungsplan 68</p> <p>Davon betroffen wäre ebenfalls ein Hafenanstand, genauer eine weitere Lagerhalle der Hafenebene, welche im Zuge dieser Planung abgerissen werden müsste. Dies würde einen weiteren gravierenden Verlust an Hafentfläche in Ludwigshafen darstellen und muss bei der aktuellen Beurteilung der Bedeutung der Fläche am Luitpoldhafen berücksichtigt werden.</p> <p>Ergänzend zu der Stellungnahme vom 12.10.2018 ist dahingehend anzuführen:</p> <p>Ziel des Regionalplans ist nicht nur ein Bestandsschutz des jetzigen Zustands der Gewerbe/Industrieflächen im Zusammenhang mit Hafengebieten, sondern sogar eine Erweiterung dessen im Vergleich zum Status quo.</p> <p>Nach den in den Plan aufgenommenen prognostischen Zuwächsen beim Güterverkehr wird es zudem voraussichtlich sogar nötig werden, an neuen Standorten leistungsfähige und zukunftsorientierte Hafensstrukturen zu entwickeln, um Kapazitätsengpässen an den bisherigen Standorten zu begegnen. Bezug genommen wird dabei insbesondere auf die besonders starken Güterverkehrsströme in Nord-Süd-Richtung. Vor diesem Hintergrund erscheint es widersinnig ein bereits bestehendes Hafengebiet durch auf Wohnraum gerichtete Planung zu beseitigen.</p> <p style="text-align: center;"><b>C.</b></p> <p style="text-align: center;"><b>Beabsichtigte Änderung des Flächennutzungsplans</b></p> <p>Auch weiterhin bleibt darauf hinzuweisen, dass der LEP IV, der einheitliche Regionalplan sowie die o.g. Aspekte dem Flächennutzungsplan bzw. seiner Änderung entgegenstehen. Auch ist die Änderung weiterhin nicht erforderlich, so dass wir insoweit auf die Stellungnahme vom 12.10.2018 verweisen. Die im laufenden Verfahren vorgenommenen Änderungen, eingeholten Gutachten sowie Stellungnahmen ändern nichts an der Tatsache, dass eine sondergebietsfremde Nutzung, gerade durch die Aufteilung des Grundstücks, hineingezwängt wird in die bestehende Sondergebietsnutzung. Ein städtebaulicher Grund ist weiter nicht erkennbar, insbesondere unter Berücksichtigung der o.g. Aspekte.</p> <p>Hinsichtlich der sonstigen Einwendungen, insbesondere des Grundsatzes der Konfliktbewältigung sowie der Alternativprüfung wird ebenfalls auf die vorangegangenen Stellungnahmen, insbesondere vom 12.10.2018, verwiesen.</p> <p style="text-align: center;"><b>D.</b></p> <p style="text-align: center;"><b>Einwendungen und Bedenken gegen den beabsichtigten Bebauungsplan</b></p> <p>Hinsichtlich der Einwendungen und Bedenken dürfen wir zunächst auf die obigen Ausführungen sowie auf das Schreiben vom 12.10.2018 verweisen.</p>	

# Begründung zur FNP-Teiländerung Nr. 26 „Luitpoldhafen Süd“

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
	<p>Seite 6 - Schreiben der Hafenbetriebe Ludwigshafen am Rhein GmbH vom 20. Januar 2020 an Stadtverwaltung Ludwigshafen, Dezernat IV Bauleitplanung / AZ: 4-121F Ko. Bebauungsplan Nr. 641 „Luitpoldhafen Süd“ Teiländerung Flächennutzungsplan 99</p> <p>I.</p> <p>Dem beabsichtigten Bebauungsplan fehlt weiterhin die Erforderlichkeit im Sinne des § 1 Abs. 3 S. 1 BauGB. Das Erdremsis einer geordneten städtebaulichen Entwicklung fehlt einem Bauleitplan nämlich schon dann, wenn dieser auf absehbare Zeit nicht realisiert werden kann, die Verwirklichung einer Planung also nachhaltig nicht möglich ist.</p> <p>Dies ist hier weiterhin der Fall. Die vom Bebauungsplan betroffene Fläche kann, darf und wird auf absehbare Zeit nicht der von der Stadt der geplanten Nutzung zugeführt werden können.</p> <p>Es sind weiterhin bauliche Reste der Lagerhalle vorhanden. Des Weiteren ist zu berücksichtigen, dass die Fläche im Eigentum des BLAW steht und der Hafen betrieben wird von den Hafenbetrieben Ludwigshafen am Rhein GmbH. Aus landespolitischen Gründen (siehe oben), hafenspezifischen Gründen sowie auch aus dem Gesellschaftszweck und Zweck der Hafenbetriebe Ludwigshafen am Rhein GmbH sowie aus deren Verpflichtung gegenüber dem Land folgend muss schon aus haushaltsrechtlichen Gründen eine Errichtung der Lagerhalle weiterverfolgt werden. Jede andere als eine hafentypische gewerblich-industrielle oder Logistiknutzung scheidet aus!</p> <p>Gerade die von der Stadt angestrebte Wohnbebauung entspricht nicht dem in dem gesetzlichen, satzungsmäßigen, manifestierten Zwecken der Hafenbetriebe sowie des BLAW.</p> <p>Die Problematik und Vorhersehbarkeit seitens der Stadt zeigt sich auch daran, dass die Planung erkennbar und einzig darauf zielt, die Wiedererrichtung einer Lagerhalle zu verhindern.</p> <p>II. <u>Bauplanungsrechtliche Einstufung</u></p> <p>Weiterhin ist der Bebauungsplan nicht als erforderlich anzusehen, es handelt sich weiterhin um eine „Eigenblatt-Planung“. Es wurde bereits ausgeführt, dass sich das Gebiet als allgemeines Gewerbegebiet darstellt. Dies versucht man nun zu umgehen, indem (siehe Seite 14 der Begründung) die Einstufung als urbanes Gebiet (MU) erfolgen soll.</p> <p>Wie sich jedoch aus den Gesetzgebungsmaterialien und den Entwurfsbegründungen für die Änderung der Baunutzungsverordnung ergibt, wurde das sogenannte Urbane Gebiet genau für solche Fälle nicht in die Baunutzungsverordnung eingefügt. Vielmehr war Ausgangspunkt und Grundlage, insbesondere Bestandsgebiete und Gemengelage überplanen zu können.</p> <p>Im Einzelnen:</p> <p>Die Gebietskategorie „Urbanes Gebiet“, die mit § 6 BauNVO erst jüngst eingefügt wurde, wurde eingefügt, um die Fortentwicklung <b>nutzungsgemischter</b> Bestände zu ermöglichen, nicht um Neuplanungen zu realisieren. Es soll insbesondere die Planung funktionsgemischter Gebiete in innerstädtischen Lagen erleichtern (vgl. Schink, UPR 2018, S. 167 ff.; Scheidler, GewArch 2017, S. 321; Krautberger/Süßler, BauR 2017, S. 474 ff.). Zwar wird auch vertreten, dass das urbane Gebiet zur Revitalisierung innerstädtischer Gewerbeflächen dienen kann.</p>	




Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
	<p>Seite 7 - Schreiben der Halbetriebe Ludwigshafen am Rhein GmbH vom 20. Januar 2020 an: Stadtverwaltung Ludwigshafen, Dezernat IV Bauleitplanung / AZ 4-121F Kn. Bebauungsplan Nr. 644 „Luitpoldhafen Süd 26“ Teiländerung Flächennutzungsplan 99</p> <p>Es schließt aber die erstmalige Ausweisung eines Neubaugebietes damit aus. Außerhalb verdichteter innerstädtischer Bereiche zeigt sich anhand der Festsetzung eines Urbanen Gebietes (dies) in eine <b>vordanierte</b> städtebauliche Struktur einfügen muss, zeigt sich an der hiesigen Festsetzung, dass genau das Gegenteil hier erreicht werden soll. Eine bislang nicht innerstädtische Lage soll feigenblattnartig überplant werden. Im Bereich des Einzelhandels würde man insoweit von einem nicht integrierten Standort sprechen.</p> <p>Hier zeigt sich hier auch der Etikettenschwindel, dass nämlich ein urbanes Gebiet abgestuft mit einem eingeschränkten Gewerbegebiet so überplant wird, dass das eigentlich unzulässige Planziel vermeintlich korrigiert werden soll. Die Konfliktbewältigung darf nicht dazu führen, dass durch Festsetzung eines urbanen Gebietes Konflikte über höhere Immissionsrichtwerte zu lösen sind. Ist zudem das Ziel, nahezu ausschließlich das Maß der baulichen Nutzung für die Realisierung von Wohnnutzung ausnutzen zu können, liegt ebenfalls ein Etikettenschwindel vor, der einen entsprechenden Bebauungsplan nach § 1 Abs. 3 BauGB als nicht erforderlich kennzeichnet und unwirksam macht.</p> <p>Daher setzt das urbane Gebiet nämlich auch die Überplanung bestehender <b>Innenstadtlagen</b> voraus, in denen es diese Nutzungsdurchmischung gerade gibt, die nun planerisch aus einer Gemengelage ein urbanes Gebiet macht. Genau diese Situation ist hier aber nicht gegeben.</p> <p>Nicht ohne Grund wird in der Literatur daher zum Teil von „Briefmarkenbebauungsplan“ gesprochen (vgl. Schink, UPR 2018, S. 167 ff.) bzw. Etikettenschwindel (a.a.O.).</p> <p>Weiteres Ziel der Einführung des urbanen Gebietes in die BauNVO war, dass gerade in besonders nachgefragten Innenstadtlagen mehr Wohnraum geschaffen werden soll, um eine Stadt der kurzen Wege zu ermöglichen. Auch dieses Ziel kann mit diesem Bebauungsplan nicht erreicht werden, weswegen sich die vermeintliche städtebauliche Überlegung als Fehlvorstellung herauskristallisiert, letztlich nur, um dem Wunsch der Stadt nachzukommen.</p> <p>Ausdrückliches Ziel und gesetzlicher Zweck der Festsetzung eines urbanen Gebietes ist jedoch gerade neben der Überplanung bestehender Innenstadtlagen die Nutzungsdurchmischung, Hinzu kommt das Ziel einer „Stadt der kurzen Wege“.</p> <p>Dies ist hier schon nicht der Fall.</p> <p>Die Stadt der kurzen Wege wird für das Wohnen ebenfalls nicht realisiert, wenn die ans Wasser ziehende Wohnbevölkerung längere Wege zurücklegen muss, weil sie entlang der Gewerbeeinrichtungen und Logistikflächen) erst einmal innerstädtische Lagen erreichen muss.</p> <p>Eingefügt wurde hier das urbane Gebiet wegen der gegenüber dem allgemeinen Wohngebiet geminderten Lärmschutzanforderungen.</p> <p>Das urbane Gebiet dient aber nicht dazu, nicht bestehende Konflikte dadurch herbeizuführen, dass die schutzwürdige Wohnnutzung an Industrielagen herangeplant wird, um dann mittels des geringeren Schutzniveaus dies zu rechtfertigen.</p>	

# Begründung zur FNP-Teiländerung Nr. 26 „Luitpoldhafen Süd“

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
	<p>Seite 8 - Schreiben der Hafenbetriebe Ludwigsafen am Rhein GmbH vom 20. Januar 2020 an Sachverwalter Ludwigshafen, Dezernat IV Bauleitplanung / AZ 4-121F, Kfz Bebauungsplan Nr. 644, Luitpoldhafen Süd 26, Teiländerung Flächennutzungsplan 99</p> <p>Nicht ohne Grund heißt es, dass das urbane Gebiet für die Fortentwicklung eines Nutzungsgemischten Bestandes gedacht war, nicht für Neuplanungen (vgl. Krautberger/ Stüer, BauR 2017, Seiten 474 ff.; Scheidler, GewArch 2017, Seiten 321 ff.).</p> <p>Rein rechtlich zeigt sich dies schon auch daran, dass eine Annahme eines „faktischen urbanen Gebietes“ im Sinne des § 34 Abs. 2 BauGB gerade nicht möglich ist. Es kann also ein urbanes Gebiet immer nur im Bestand neu geplant werden, nicht faktisch angenommen werden, oder eben neu überplant werden. Unabhängig davon stellt sich bei objektiver Betrachtung der Bestand auch nicht als Gemengelage dar, die jeglichen Bestandsschutz eingebüßt hat, mithin als Außenbereichsvorhaben.</p> <p>Den Außenbereich könnte man ebenfalls nicht als „faktisches urbanes Gebiet“ annehmen. Auch dies spricht dagegen, einen Neubestand mit einem urbanen Gebiet zu verknüpfen, was also zeigt, dass das „urbane Gebiet“ nur zur Überplanung von Gemengelage eingegliedert würde.</p> <p>III. <u>Grundsatz der Konfliktbewältigung und Optimierungsgebot (§ 50 BImSchG)</u></p> <p>Nur vordergründig versucht man, Konflikte zu bewältigen</p> <p>Weiterhin steht im Raum, dass eine schutzwürdige Nutzung (Wohnen) in eine Bestandssituation zwingt, um eine Konfliktlage zu schaffen!</p> <p>Hierzu gehören nicht nur die um das Plangebiet herumliegenden Lager-, Logistik-Flächen und Hafennutzungen, sondern auch die weiter südlich befindlichen störfallrelevanten Betriebe. Eine bestehende bebaute Lage, insbesondere eine Gemengelage, liegt an dieser konkreten Stelle, also dem zukünftigen Plangebiet, gerade nicht vor. Die Einschränkung, insbesondere als urbanes Gebiet, dient damit gerade nicht der Konfliktbewältigung (siehe auch vorgenannten Gliederungspunkt). Vielmehr wird sehenden Auges ein sich anbahnender Konflikt aufgegriffen, um das Schutzniveau so zu gestalten und herabzusetzen, dass gleichwohl störanfällige Nutzungen (Wohnen) an Industrie, Kläranlagen und dergleichen herangeführt werden. Dies hat jedoch mit einer Konfliktbewältigung im Sinne des Bauplanungsrechts nichts zu tun, sondern offenbart gerade die „Feigenblatt-Planung“.</p> <p>Gerade durch die jetzt vorgenommene Neueinstufung der Plangebiete zeigt man, dass man den Konflikt sieht.</p> <p>Man will den Konflikt jedoch nicht bewältigen, sondern sehenden Auges geschehen lassen mit einer Einstufung, die das Ganze kontarziert. Wohnen und damit der Aufenthalt vieler Menschen ist schutzwürdig. Damit vergrößert sich das Konfliktpotential, wenn, wie es sich hier abzeichnet, ein Wohnen an einer Stelle angestrebt wird, die jeweils einem Konflikt neu ausgesetzt wird.</p> <p>Weiterhin wurde nicht hinreichend in störfallrechtlicher Sicht berücksichtigt, dass man eine schutzwürdige Nutzung (Wohnen) potentiellen Störfallbetrieben aussetzt. Da die Störfallbetriebe gehalten sind, angemessene Sicherheitsabstände einzuhalten, führt ein Heranrücken zusätzlicher bzw. Wohnbebauung an einer Stelle, an der in der Vergangenheit nie Wohnen stattfand, dazu, dass angemessene Sicherheitsabstände unterschritten werden. Im Einzelnen:</p>	



# Begründung zur FNP-Teiländerung Nr. 26 „Luitpoldhafen Süd“


Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
	<p style="text-align: center;"></p> <p>Selle B - Schreiben der Halbetriebe Ludwigsbühl am Rhein GmbH vom 20. Januar 2020 an Stadtverwaltung Luitpoldhafen, Dezernat IV Bauleitung / AZ 4-121F-Kri Bebauungsplan Nr. 644 „Luitpoldhafen Süd“ 26, Teiländerung Flächennutzungsplan 99</p> <p>In der Vergangenheit wurde bereits in den zurückliegenden Stellungnahmen auf die störfallrechtliche Problematik hingewiesen. Diese bleiben daher aufrechterhalten.</p> <p><u>Ergänzend:</u></p> <p>Ausführliche Gutachten zur Ermittlung des angemessenen Abstandes entsprechend des § 50 BImSchG, die den Anforderungen des Gesetzes sowie des untergesetzlichen Regelungswerks genügen, sind nicht ersichtlich. Insbesondere Achtungsabstände nach dem Leitfaden „Kass-18“ liegen nicht hinreichend vor. Selbst wenn Sicherheitsabstände auf Basis von Sicherheitsberichten nach § 9 der Störfallverordnung vorlägen, ist im Rahmen des § 50 BImSchG ergänzend zu prüfen, welche Szenarien oder Kriterien anzulegen sind, um einen für die beabsichtigte Nutzung relevanten Sicherheitsabstand zu ermitteln. Diese können über die Abstände des Kass-18 hinausgehen. Insbesondere die Ermittlungen und Berechnungen angemessener Abstände für den Stoff Acrolein führen dazu, dass das Plangebiet hier für Wohnnutzung keinen angemessenen Abstand bereitstellt.</p> <p>In störfallrechtlicher Hinsicht ist es zudem unbeskränkt und damit auch planungsrechtlich abwägungsrelevant, dass für die Betrachtung von Szenarien zur Abstandsermittlung bei sogenannten „Dennoch-Störfällen“ abstandsrelevante Betrachtung gerade die Vorgänge des Be-, Ent- und Umladens zu betrachten sind, weil es sich hierbei um die gefährlichsten Vorgänge des Gefahrtransportes und des Umgangs mit Gefahrstoffen handelt.</p> <p>Geradezu wider besseren Wissens nimmt man hier gleichwohl eine Einstufung für urbanes Wohnen an, um unter Außerachtlassung angemessener Sicherheitsabstände und unter Außerachtlassung der o.g. Szenarien Wohnen zulassen zu wollen. Nicht nur die Be-, Ent- und Umladung von Binnenschiff auf andere Verkehrsträger ist hier zu berücksichtigen, sondern zudem auch mögliche Bewegungen mittels Krananlagen und Reachstackern sowie die in Tanklagern und angrenzender Bereiche erfassten Anlagenbestandteile, die, insbesondere unter Berücksichtigung von „Kettenreaktionen“ zu berücksichtigen wären, sind zu berücksichtigen, was dazu führt, dass eben das beabsichtigte Plangebiet und der nächstgelegene Bezugspunkt eines „Dennoch-Störfalles“ also der am nächsten zum Plangebiet liegende Punkt eines kritischen Gefahrgutes, anzusehen ist.</p> <p>Über Kas-18 hinaus sind dann konkrete und aufgrund von Detailkenntnissen über Stoffe, Menge, Gebindegrößen sowie Berechnungen von Lachengrößen, Wind- und Witterungsverhältnissen, Rauigkeit des Geländes und dergleichen ermittelte angemessene Sicherheitsabstände in planungsrechtlicher Hinsicht zu berücksichtigen.</p> <p>Nach der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts (vgl. NVwZ 2013, 712 ff.), wonach eine erstmalige Unterschreitung des angemessenen Sicherheitsabstandes durch neu hinzuzurende benachbarte Schutzobjekte unzulässig ist, drängt sich hier auf, dass eine erstmalige Zulassung von Wohnen genau dann darunterfällt. Diese höchstrichterliche Rechtsprechung hätte einer Begutachtung Rechnung tragen müssen mit der Zusammenfassung, dass durch das Hinzutreten von Wohnbebauung eine nachhaltige Verschlechterung der Abstandssituation hervorgerufen wird. Dies bleibt hier außen vor.</p>	

# Begründung zur FNP-Teiländerung Nr. 26 „Luitpoldhafen Süd“

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
	<p>Seite 10. - Schreiben der Hellenbarthe Ludwigschiffen am Rhein GmbH vom 20. Januar 2020 an Stadträtin Ludwigschiffen, Dezernat I (Bauleitplanung) AZ 4-121F/Kr. Bebauungsplan Nr. 644, Luitpoldhafen Süd 26, Teiländerung Flächennutzungsplan 39</p> <p>Da es sich bei dem Zulassen von Wohnen in einem urbanen Gebiet zweifellos um berechtigbare Schutzobjekte im Sinne des § 3 Abs. 5 d) BImSchG handelt, wäre damit der angemessene Sicherheitsabstand nach § 3 Abs. 5 c) BImSchG nicht mehr eingehalten. Damit sind aber die Anforderungen des § 50 BImSchG relevant und für das Bauverfahren droht eine nachträgliche Verschlechterung der Abstandssituation. Damit liegt ein absolutes Planhindernis vor!</p> <p>Eine ausnahmsweise Zulassung der Unterschreitung angemessener Sicherheitsabstände nach dieser Rechtsprechung und unter Abwägungssichtspunkten ist nicht zulässig.</p> <p>Im Übrigen beziehen wir uns auf die bisherigen Einwendungen.</p> <p><b>IV. Weitere Rechte/Gebot der Rücksichtnahme/Weitere Belange</b></p> <p>Auch insoweit sei zunächst auf die zurückliegenden Einwendungen verwiesen. Schon der rechtlich geschützte Bestand der Flächen und Betriebe ist abwägungserheblicher Belang, sondern auch deren Erweiterungsmöglichkeiten. Gerade das ist der Grund, warum eine heranzukommende Wohnbebauung einer erhöhten Begründungslast nachzukommen hat, die von den bisherigen Unterlagen jedoch nicht ausgeht. Im Ergebnis lässt sich festhalten, dass man ein Problem vielleicht erkennt, aber nicht angeht. Dazu gehören nicht nur die oben beschriebenen abwägungserheblichen Punkte, sondern auch sämtliche Aspekte, die mit Einwirkungen im Zusammenhang stehen (Geruch, Licht, Lärm und dergleichen). Diese werden nicht abgearbeitet, nicht berücksichtigt und werden daher abwägungsfehlerhaft ausgeklammert.</p> <p>Es spiegelt sich nicht wider, was zukünftig dort und im angrenzenden Bereich um das Plangebiet, insbesondere hinsichtlich der Knotenpunkte zur Schwannthaler Allee zu erwarten ist. Sehenden Auges wird ein Konflikt im Übrigen dadurch geschaffen, dass die zwangsläufig dort verkehrenden Güterverkehre in Konfliktsituationen mit dem Individualverkehr, insbesondere Personenkraftverkehr, gezwängt werden.</p> <p>Die Stellungnahmen, insbesondere zu den abwägungsrelevanten Themen Lärm lassen außer Acht, dass dies keine Konfliktbewältigung darstellt. Hintergrund ist, dass gegenwärtig im gesamten Luitpoldhafen und dem gesamten Grundstück ein Gewerbe- bzw. Industriegebiet ist, in das nun eine schutzwürdige Wohnnutzung hineingezwängt wird. Menschen und deren Gesundheit werden schon insoweit Beeinträchtigungen ausgesetzt, als diese in ein bisheriges Gewerbe- und Industriegebiet hineingezwängt werden bzw. umgekehrt sich die angrenzenden Gewerbe- und Industriebetriebe schutzwürdiger Nutzungen in unmittelbarer Nachbarschaft ausgesetzt sehen. Es ist also auch in diesem Punkt festzuhalten, dass man versucht, einen Konflikt zu bewältigen, den es ohne diese Planung gar nicht gäbe. Gegenstand der Bauleitplanung ist auch die Bewältigung bestehender Konflikte, nicht das Schaffen neuer Konflikte.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen</p> <p>Franz J. Reindl</p>	



**Begründung zur FNP-Teiländerung Nr. 26 „Luitpoldhafen Süd“**

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
	<p>                        Hafen Rheintand-Platz                 </p> <p>                     Hochbauamt Ludwigshafen am Rhein GmbH   Postfach 10 15 50   67012 Ludwigshafen                 </p> <p>                     Durchwahl: -1 19   Sachbearbeiter: Robert Amdt   Unser Zeichen: Ar                 </p> <p>                     Datum: 12.10.2018                 </p> <p>                     Vorab per Telefax: 504-3794   Vorab per E-Mail: tanja.knoch@luitpoldhafen.de                 </p> <p>                     Ihr AZ: 4-121F-Kn   Bebauungsplan Nr. 644 „Luitpoldhafen-Süd“   Flächennutzungsplan 1999, 26. Teiländerung                 </p> <p>                     Sehr geehrte Frau Knoch,   sehr geehrter Herr Trojan,   sehr geehrte Damen und Herren,                 </p> <p>                     die Hafenbetriebe Ludwigshafen am Rhein GmbH als Träger öffentlicher Belange sind gehalten, zu dem beabsichtigten Bebauungsplan „Luitpoldhafen-Süd“, Bebauungsplan Nr. 644, sowie zu der 26. Teiländerung des Flächennutzungsplans Stellung zu nehmen.                 </p> <p style="text-align: center;">A</p> <p style="text-align: center;"><u>Tatsächliche Grundlagen</u></p> <p>                     In tatsächlicher Hinsicht ist anzumerken, dass hier nicht ein Grundstück durch die Teiländerung des Flächennutzungsplans und durch den Bebauungsplan umgeplant bzw. überplant werden soll.                 </p> <p>                     Wie dem Lageplan (Anlage) zu entnehmen ist, betrifft das Plangebiet nur einen sehr kleinen Anteil des gesamten Grundstücks, nämlich die Fläche auf der die Lagerhalle stand, die bei einem Brand im Jahr 2013 erheblich beschädigt wurde sowie den existierenden und fortbestehenden Großmarkt. Dieser Großmarkt existiert seit langer Zeit und wird auch fortbestehen. Es gibt keine Anhaltspunkte dafür, dass beabsichtigt ist, den Markt zu schließen und insbesondere geneigt der Großmarkt Bestandsschutz. Die An- und Abfahrtswege des Großmarktes sind bislang ebensfalls in den Planunterlagen nicht berücksichtigt. Die flächenmäßige Ausdehnung des Großmarktes, seine Anliegerbereiche sowie der Parkplatzebenen machen einen erheblichen Teil des Plangebietes (etwa 1/3) aus und stehen ebenfalls der Realisierung des Bebauungsplans langfristig entgegen.                 </p> <p>                     Es ist nicht per se ausgeschlossen eine Teiländerung eines Flächennutzungsplans und einen Bebauungsplan nur für ein Grundstück (ein Flurstück) aufzustellen, ggf. auch nur für Teile davon. Seine Grenze findet dies allerdings dort, wo augenfällig ist, dass die bestehende Situation förmlich                 </p>	

# Begründung zur FNP-Teiländerung Nr. 26 „Luitpoldhafen Süd“

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
2	<p>umgekehrt wird, und damit Gefahren für die forstbestehenden Gewerbe-, Industriebetriebe und ha- fenaffine Nutzungen bestehen.</p> <p>Das gesamte Grundstück bzw. Flurstück mit einer Gesamtgröße von 246.159 qm besteht nicht nur aus den Teilflächen, die durch die Planung unmittelbar umgeplant werden sollen, sondern auch angrenzende Flächen, die dauerhaft und fortwährend weiterhin im bisherigen Maß genutzt werden, zum Teil sogar Ausbauten bereits genehmigt sind (Hafenstraße 17). Das Grundstück bzw. Flur- stück teilt sich auf in ca. 104.000 qm Wasserflächen und 141.924 qm Landflächen, von denen et- wa 101.000 qm gewerblich-industriell genutzt werden. Die restlichen rund 40.000 qm beinhalten Verkehrsflächen (Schiene, Straße), Böschungsteile, Gelände der Hafenverwaltung und den Ludwigshafener KanuClub.</p> <p>In diese bestehende Nutzung ragt das hier zu überplanende Gebiet dann förmlich wie ein Keil hin- ein und trägt damit die schutzwürdige Nutzung (Wohnen) in die emissionssträchtigen Nutzungen hinein. In tatsächlicher Hinsicht führt dies also zu einem Konflikt im Widerspruch zueinander ste- hender Nutzungen.</p> <p style="text-align: center;"><b>B</b> Einwendungen</p> <p style="text-align: center;"><b>I.</b></p> <p style="text-align: center;"><u>Beabsichtigte 26. Teiländerung des Flächennutzungsplans</u></p> <p>Hier handelt es sich nicht nur um eine Fortentwicklung des bestehenden Flächennutzungsplans, sondern um eine Umkehrung des aus den Grundsätzen und Zielen der Raumordnung entwickelten Flächennutzungsplans an dieser Stelle. Das zeigt sich schon daran, dass aus dem einheitlichen Grundstück ein recht kleiner Teil ausgeschnitten wird, der umgenutzt werden soll. Das steht mit den bisherigen Inhalten des Flächennutzungsplans in vollständigem Widerspruch. Es handelt sich gerade nicht um eine Anpassung geringfügigen Ausmaßes (z. B. von Gewerbe zu Industrie oder umgekehrt), sondern von einer Sonderbaufläche Hafen hin zu einer gehobenen Wohnnutzung mit einem geringeren gewerblichen Anteil. Eine störanfällige Wohnnutzung wird also geradezu hineinge- presst in die Hafennutzung samt ihrer Logistik und des Umschlags.</p> <p>1. <u>Höherrangiges Recht</u></p> <p>a) <u>LEP IV</u></p> <p>Bereits auf Ebene des Landesentwicklungsprogramms IV für das Land Rheinland-Pfalz wird aus- geführt, dass das bestehende Angebot an Gewerbe- und Industrieflächen vorrangig genutzt wer- den soll (GSZ-Ziffer 3.2 LEP IV). Dies geht dann aber nicht, wenn bestehende Angebote an Ge- werbe- und Industrieflächen statt vorrangig zu nutzen, zurückgefragt werden, um an deren Stelle im Industrie- und Gewerbebereich Wohnbau anzustreben. Nicht ohne Grund wird in der Begrün- dung und Erläuterung ausgeführt, dass ein effizienter Umgang mit bereits verfügbaren Flächen erforderlich ist und gewerblich-industrielle Entwicklung auf die gesicherten Industrie- und Gewer-</p>	



Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
3	<p>begebiete sowie Brachflächen zu konzentrieren sein soll. Genau dies wird aber konkretisiert, wenn eine bestehende Industrie- und Gewerbefläche nicht weiter genutzt werden sollen darf.</p> <p>b) <u>Einheitlicher Regionalplan für die Metropolregion Rhein-Neckar</u></p> <p>Nach Ziffer 4.1 der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 644 „Luitpoldhafen-Süd“ (Entwurf) ist ausgetümt, dass Grundsätze der Regional- und Landesplanung nicht infrage gestellt werden würden. Entsprechend ist in Ziffer 4.1 des Erläuterungsberichts zur Flächennutzungsplan-Teiländerung Nr. 26 „Luitpoldhafen-Süd“ ebenfalls ausgeführt, dass die Planung mit Grundsätzen und Zielen der Regional- und Landesplanung vereinbar sein soll.</p> <p>Insbesondere der Regionalplan für die Region Rhein-Neckar bestimmt jedoch, dass bestehende Standorte für Industrie und Gewerbe und auch für die Hafen und halenalpine Nutzungen zu sichern sind. Im Einzelnen:</p> <p>In Ziffer 1.5.1.2 ist bestimmt, dass zusätzliche gewerbliche Bauflächen an bestehende Bebauung anknüpfen sollen, womit bestehende gewerbliche Nutzung gemeint ist. Dem Grundsatz der Raumordnung läuft zuwider, wenn an bestehende Gewerbeflächen Wohnnutzung angrenzt, die die Entwicklungsmöglichkeiten (Ziffer 1.5.1.1) beschränkt.</p> <p>Ziel der Raumordnung ist aber neben der Bestandssicherung und Weiterentwicklung vorhandener Betriebe (Ziffer 1.5.2.2) zugleich die Eigenentwicklung, die eben an bestehende Gewerbe anschließen soll (Ziffer 1.5.2.1), um so die Ansiedlung von Betrieben zu bündeln.</p> <p>Auf Ebene der Regionalplanung ist ebenfalls bereits zu berücksichtigen, dass bestehende Verkehrswege die bereits bestimmten Zwecken dienen, aufrechterhalten bleiben, um die Infrastruktur zu stärken. Das Verkehrssystem soll deswegen so gestaltet sein, dass es zur Stärkung und Weiterentwicklung der Region beiträgt. Dies gelingt aber nur, wenn bestehende Verkehrsachsen, insbesondere für den Güterkraftverkehr und den Schienenverkehr so erhalten und orientiert bleiben, dass diese zu den wasserseitigen Umschlaganlagen führen. Ein Zurückdrängen von gewerblich bzw. industriell genutzten Lager- und Logistikflächen führt nicht zu einer Stärkung kurzer Verkehrswege, sondern schafft Verkehrsprobleme. Würde die hiesige Fläche ungeplant werden hin zu erheblicher Wohnnutzung, müsste die dadurch entfallende Fläche für Lagerung und Logistik andernorts angesiedelt werden, was zusätzliche Verkehrsströme in Richtung der wasserseitigen Umschlaganlagen zur Folge hat und überdies die bestehende Trassenführung (Schiene und Straße) schwächt (vgl. insbesondere Ziffern 3.1.1 ff. des Regionalplans), da andernorts angesiedelte Betriebe längere Wege in Richtung der Umschlaganlagen nehmen müssen, statt der kurzen Wege von bisherigen Lagerflächen zu (wasserseitigen) Umschlaganlagen. Insbesondere hat deswegen der Erhalt und Ausbau z. B. des Schienenverkehrs Vorrang vor dem Straßenverkehr und der Erhalt und Ausbau hat Vorrang vor dem Neubau (vgl. Ziffern 3.1.1.4 ff. des Regionalplans).</p> <p>Insbesondere wird hier aber außer Acht gelassen, dass Straße, Schiene und Binnenwasserstraße und ihre jeweiligen Schnittstellen ausgebaut und aufeinander abgestimmt werden sollen (Ziffern 3.1.5.1 folgend des Regionalplans). Daher heißt es gerade in Ziffer 3.1.5.2 des Regionalplans, dass bei konkurrierenden Nutzungsansprüchen den logistikalinen Nutzungen der dafür notwendige Raum beigemessen werden soll. Hierzu wird ausdrücklich der Hafenstandort Ludwigshafen am Rhein aufgeführt. In der nachfolgenden Ziffer 3.1.5.4 heißt es ausdrücklich, dass die Häfen in der</p>	

# Begründung zur FNP-Teiländerung Nr. 26 „Luitpoldhafen Süd“

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
4	<p>Metropolregion, hierzu gehören auch die Häfen in Ludwigshafen und damit der Luitpoldhafen, in-standgehalten und ausgebaut werden sollen. Dies ist nicht möglich, wenn statt einer Instandhaltung und eines Ausbaus Wohnbauflächen errichtet werden</p> <p>2. <u>Erforderlichkeit</u></p> <p>Der derzeit gültige Flächennutzungsplan sieht vor, dass eine „Sonderbaufläche Hafen“ ausgewiesen ist. Daher ist auf der einen Seite auf den Gebietsverhaltensanspruch hinzuweisen. Auf der anderen Seite ist hier keine bloße Anpassung des Flächennutzungsplans beabsichtigt, sondern Änderung des Flächennutzungsplans und Aufstellung des Bebauungsplans stellen gerade eine Entwicklung der Hafennutzen entgegen. Mit dem Zulassen von Wohnbebauung wird das Gegenteil der bisher zulässigen Art der Nutzung geplant. Ein Bebauungsplan mit einhergehender Änderung des Flächennutzungsplans steht daher nicht nur mit den Grundsätzen der Raumordnung nicht im Einklang, sondern es fehlt eine Auseinandersetzung, warum gerade nur eine Erforderlichkeit für die Teilfläche bestehen soll. Das Gebiet „Luitpoldhafen“ ist Bestandteil des Hafens Ludwigshafen am Rhein (vgl. Staatsanzeiger Rheinland-Pfalz vom 08.11.1975, Nr. 43). Seit über 100 Jahren ist dieser Teil als Hafen angelegt und wurde als Hafen und mit hafennahen Lager- und Logistikeinrichtungen benutzt, dies sogar im mittlerweile modernen kombinierten Verkehr (Schiene, Wasser, Straße). Ein städtebauliches Konzept ist daher nicht erkennbar, was ebenfalls daher der Erforderlichkeit entgegensteht. Dies gilt insbesondere auch deswegen, da der Bebauungsplan und die beabsichtigte Fläche der Teiländerung des Flächennutzungsplans so gewählt wurden, dass das Gesamtgrundstück im vorliegenden Fall gerade zu zerschneiden wird. Wie von der Stadt selber ausgeführt wird, wird nur ein Teil des Grundstücks der Eigentümern und der Halbetriebe Ludwigshafen am Rhein GmbH durch den Bebauungsplan überplant und wird mit der Teiländerung des Flächennutzungsplans betroffen, dies jedoch in einem sich einheitlich darstellenden Gebiet nämlich südlich der Brücke, letztlich bis zum Kaiserwerthafen, nämlich dem Sondergebiet Hafen. Eine Sondergebietsfremde Nutzung wird hier gerade zu „hineingezwängt“ in die bestehende Sondergebietsnutzung, ohne dass es hierfür einen städtebaulichen Grund gibt, mit Ausnahme der Aufhebung der Spitzzeile in der Presse im Anschluss an das Brandereignis mit der Aussage, dass man schon dafür Sorge tragen werde, dass dort nie wieder eine industrielle Nutzung hinkomme.</p> <p>Es handelt sich daher bei der beabsichtigten Änderung des Flächennutzungsplans nicht um eine Anpassung an geänderte Entwicklungen, sondern um eine Beeinträchtigung der städtebaulichen Entwicklung und eine Umkehrung des aus den Grundsätzen und Zielen der Raumordnung entwickelten Flächennutzungsplans an dieser Stelle. Dies zeigt sich schon daran, dass aus dem einheitlichen Grundstück ein recht kleiner Teil ausgeschnitten wird, der umgenutzt werden soll. Dies steht mit dem bisherigen Inhalt des Flächennutzungsplans in volstem Widerspruch. Es handelt sich nicht um eine Anpassung geringfügigen Ausmaßes (z.B. von Gewerbe zu Industrie oder umgekehrt), sondern von einer Sonderbaufläche Hafen hin zu einer auch Wohnnutzung. Durch das Hineinpressen einer störanfälligen Nutzung in eine bestehende Hafennutzung samt ihrer industriellen-gewerblich und hafennahen Nutzungen durch Logistik und Umschlag wird also dies ad absurdum geführt.</p>	



Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
5	<p>3 Grundsatz der Konfliktbewältigung</p> <p>a) An dieser Stelle sei wegen der Hineinplanung einer stanzantialigen Wohnnutzung in eine bestehende Nutzung auf das Optimierungsgebot des § 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz hingewiesen.</p> <p>Schon auf raumordnerischer Ebene, erst recht aber in der Flächennutzungsplanung und spätestens bei dem Bebauungsplan sind Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen so weit wie möglich vermieden werden. Es bedarf daher besonderer Anstrengungen, angrenzende Flächen und deren geplanten Nutzungen, die sich nicht nur beeinträchtigen, sondern geradezu ausschließen, zu gestalten. Vor der Abwägung gehört hierbei schon die Optimierung der planerischen Situation. Daher ist das Optimierungsgebot des § 50 BImSchG der eigentlichen Abwägung vorgeschaltet und lenkt die Abwägung bzw. gibt die Richtung vor.</p> <p>Sollen im Rahmen der Flächennutzungsplanung und der Aufstellung des Bebauungsplans wenig verträgliche Nutzungen nebeneinander geplant werden, so kommt es bereits vor der Abwägung auf die Gewichtung der Belange an und deren Zuordnung, weil eben vom Regelfall der verträglichen Nutzungsarten zueinander abgewichen werden soll. Wir halten zudem nicht nur wenig verträgliche Nutzungen nebeneinander geplant, sondern diese auch noch in äußerst geringen Abständen (hier sogar auf dem gleichen Grundstück), so ist dann Augenmerk darauf besonders zu richten, wie die Situation zu optimieren ist, ggf. durch Vermeidung des Hineinplanens störanfälliger Nutzungen. Erst in der später folgenden Abwägung sind also gleich mehrere Hürden zu überwinden. So bedarf es eines besonderen Begründungsaufwandes – der hier nicht erkennbar ist –, warum in eine solche Situation Wohnnutzung hineingeplant wird, zum anderen, warum diese Nutzungen in dieser Konstellation mit so geringen Abständen geplant werden und die bisherige Nutzung nicht beibehalten wird.</p> <p>Geplante Nutzungen und vorhandene Nutzungen sind dabei so zu planen, dass schädliche Umwelteinwirkungen für die heranrückende Wohnbebauung, soweit wie möglich vermieden werden. Dies ist mit der hier vorliegenden Planung ausgeschlossen!</p> <p>Insbesondere ist aber auf die Belange des Bestandsschutzes nicht nur als Ausprägung des Eigentumschutzes, sondern auch auf den fortwirkenden bzw. nachwirkenden Bestandsschutz zu weisen, der ebenfalls im Wege steht. Hinzu kommt, dass dies auch bei dem Gesichtspunkt der verträglichen Flächenzuordnung zu berücksichtigen ist. Hiermit sind nicht nur die unmittelbar angrenzenden Nutzungen gemeint, sondern alle „nahen“ Nutzungen, die sich nachteilig auf eine Wohnnutzung an dieser Stelle auswirken können bzw. von denen die Wohnnutzung nachteilig betroffen sein kann.</p> <p>b) Hieraus resultiert ein weiterer Problembereich, nämlich der Grundsatz der Konfliktbewältigung im engeren Sinne. Soweit eine planerische Höhe und Gestaltungsfreiheit angenommen werden kann, so stellt das Optimierungsgebot eine konkrete Ausgestaltung des ohnehin geltenden allgemeinen Grundsatzes der Konfliktbewältigung dar. Der Grundsatz der Konfliktbewältigung besagt, dass unverträgliche Nutzungen möglichst zu trennen sind. Sind Sie nicht zu trennen, so ist in zweiter Linie ein dann drohender oder bereits bestehender Nutzungskonflikt möglichst frühzeitig zu bewältigen. Hier wird jedoch ein Konflikt durch die Planung nicht bewältigt, sondern heraufzubewältigen.</p>	

# Begründung zur FNP-Teiländerung Nr. 26 „Luitpoldhafen Süd“

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
6	<p>schworen und verstärkt. Entsteht durch die Planung einer Stadt, eine Situation, durch die Gebiete unterschiedlicher Schutzwürdigkeit aufeinander treffen, so führt dies nicht nur möglicherweise zu einer Pflichtigkeit dessen, der Belastungen verbreitet, sondern auch eine Pflichtigkeit für den, der sich in eine solche Situation hineinbegeben muss. Eine Vorbelastung daran, wie sie in diesem Gebiet vorhanden ist, führt zu einer Duldungspflicht derer, die sich im sicheren Wissen um die Vorbelastung in der Nähe solcher Quellen ansiedeln. Dies betrifft nicht nur Lärm, Staub, Erschütterungen und sonstige Emissionen. Es betrifft auch die sonst damit einhergehenden Beeinträchtigungen, die sich im Angesicht eines Industrie-, Gewerbebetriebes und eines Sondergebietes im Übrigen stellen. Daher muss eine grundsätzlich planungsrechtliche Absicherung erfolgen. Das bedeutet, dass im konkreten Fall insbesondere auch bei den abzuwägenden Belangen intensive Prüfungen voranzustellen sind, wie die vorhandene Nutzung geschützt und weiterhin ermöglicht wird. Dies fehlt vollständig.</p> <p>Es bedarf ausreichender Begründung, warum daher diese Situation so gestaltet wird, insbesondere darf eine Konfliktbewältigung nicht darauf ausgerichtet sein, vorhandene Nutzungen unmöglich zu machen und bestehende Betriebe einzuschränken, wenn und soweit diese Bestandsschutz genießen.</p> <p>4. <u>Alternativprüfung:</u></p> <p>In diesem Rahmen ist letztlich eine Alternativprüfung abwägungsrelevant. Eine gedachte Nullvariante würde nämlich dazu führen, dass gar kein städtebauliches Erfordernis für diesen Bebauungsplan besteht, da nämlich sämtliche durch den Bebauungsplan und die geplante Änderung des Flächennutzungsplans bereits angelegten Konflikte nicht eintreten würden und etwaig bestehende Konflikte bauaufsichtsrechtlich bereits bewältigt wurden und werden können. Dies würde sogar ohne bauaufsichtsrechtliche Änderungen gehen, sodass die Nullvariante mit weniger Beeinträchtigungen und Einschränkungen für bestehende Nutzungen einher geht. Eine planungsrechtliche Nullvariante würde also zu einer Wiederbebaubarkeit der Fläche führen und weniger einschneidend in die Rechte des Eigentümers der Hafenbetriebe Ludwigshafen am Rhein GmbH und der angrenzenden Nutzungen einhergehen.</p> <p>II. Einwendungen und Bedenken gegen den beabsichtigten Bebauungsplan</p> <p>Hinsichtlich der Einwendungen und Bedenken in raumordnungsrechtlicher Sicht darf oben auf die Ziffern I. 1. lit. a) und b) verwiesen werden. Dies gilt entsprechend für den beabsichtigten Bebauungsplan und dessen abwägungserhebliche Belange</p> <p>1. <u>Erforderlichkeit</u></p> <p>a) Hier darf zunächst verwiesen werden auf die bereits oben getätigten Ausführungen zur Erforderlichkeit. Ergänzen wie folgt:</p>	



Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
7	<p>Dem beabsichtigten Bebauungsplan fehlt die Erforderlichkeit im Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB. Das Erfordernis einer geordneten städtebaulichen Entwicklung fehlt einem Bebauungsplan nämlich schon dann, wenn der Bebauungsplan auf absehbare Zeit nicht realisiert werden kann. Zwar genügt es für eine Erforderlichkeit einer Planung bereits, wenn diese nach der stadtplanerischen Konzeption der Gemeinde erforderlich erscheint. Umgekehrt fehlt es jedoch dann daran, wenn die Verwirklichung einer Planung nachhaltig nicht möglich ist. Im Fall des beabsichtigten Bebauungsplans Nr. 644 wird ein erheblicher Teil des Plangebietes und ein Teil des Grundstücks weiterhin als Handelsbetrieb genutzt und auch weiterhin und langfristig genutzt werden. Es ist wieder beabsichtigt, noch geplant, die bestehende Handelsnutzung aufzugeben oder sonst eine Umnutzung herbei zu führen.</p> <p>Die weitere Fläche, die im Geltungsbereich des Bebauungsplans liegen soll, wird ebenfalls auf absehbare Zeit nicht der von der Stadt geplanten Nutzung zugeführt werden können. Zum einen gibt es eine Baugenehmigung für die im Juni 2013 durch ein Brandereignis zu Schaden gekommene Halle, deren baulichen Reste, insbesondere die für den Bestand und die Standsicherheit einer großräumigen Lagerhalle baulich maßgebende Bodenplatte, weiterhin vorhanden sind.</p> <p>Zum anderen wurde aber festgestellt, dass die Versagung der Genehmigung der Wiedererrichtung der abgebrannten Lagerhalle durch die Stadt Luitpoldhafen rechtswidrig gewesen ist. Aus haftungsrechtlichen Gründen, wie auch aus dem Gesellschaftszweck der Hafenbetriebe Luitpoldhafen GmbH heraus sowie der Pflicht des Betreibers Landeseigener Anlagen an Wasserstraßen folgend, muss schon aus haushaltsrechtlichen Gründen eine Wiedererrichtung der Lagerhalle weiterverfolgt werden, und jede andere als eine haltenaffine gewerblich-industrielle oder Logistiknutzung scheidet aus!</p> <p>Hinzu kommt, dass auch das OVG Rheinland-Pfalz und dem folgend das Bundesverwaltungsgericht ausgesprochen haben, dass als die nähere Umgebung prägend die Lagerhalle weiter „hinzu-zudenken ist“. Auch dies spricht gegen die städtebauliche Erforderlichkeit, insbesondere einer wohnlichen Nutzung.</p> <p>Weiterhin ist anzumerken, dass zumindest in einer der Varianten dies zwar nur als bedingte Festsetzung, aber gleichwohl vorhanden, die Schienenstränge überplant werden. Ein Beseitigen der Schienenstränge ist mit Blick auf die künftig weiterhin beabsichtigte Nutzung für den Güterumschlag jedoch weder vorgesehen noch beabsichtigt und steht daher ebenso der Realisierbarkeit des Bebauungsplans auf unabsehbare Zeit entgegen. Eine Entwidmung des Schienenstranges gibt es ebenso wenig wie eine Entwidmung des Hafengeländes.</p> <p>Weiterhin steht der Realisierung des Bebauungsplans und damit der Erforderlichkeit entgegen, dass etwa 1/3 des Plangebietes von einem bestehenden Großmarkt, dessen Andienungsflächen und den Parkplatflächen bebaut sind und genutzt werden. Auch zukünftig werden diese entsprechend genutzt werden. Der Großmarkt genießt Bestandsschutz und damit ist auch dieser Bereich des Plangebietes langfristig nicht nach der Wünschen der Stadt bebaubar, was der Erforderlichkeit des Bebauungsplans entgegensteht.</p> <p>b) Dem Bebauungsplan fehlt aber auch deswegen die Erforderlichkeit, weil diese Planung erkennbar und einzig darauf zielt, die Wiedererrichtung einer Lagerhalle zu verhindern, und unter dem Deckmantel nun urbanes Wohnen geplant wird. Die angeführten Gründe, dass vorerfährte Interessenten</p>	

# Begründung zur FNP-Teiländerung Nr. 26 „Luitpoldhafen Süd“

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
8	<p>ihre Vorhaben dort nicht realisieren wollen, lag überdies an der fehlenden Bereitschaft der hiesigen planenden Gemeinde.</p> <p>Diese hat letztlich keinen Hehl daraus gemacht, dass sie seit jeher beabsichtigte, dort Wohnen zu etablieren statt der bisherigen Nutzung. Einer bloßen Verminderungsplanung fehlt aber in jedem Falle die städtebauliche Erforderlichkeit.</p> <p>2. <u>Gebietserhaltungsanspruch</u></p> <p>Sowohl der Eigentümerin, BLAW, wie auch den Hafenerbetriebern Ludwigshafen am Rhein GmbH steht überdies der sogenannte Gebietserhaltungsanspruch zur Seite.</p> <p>Dies gilt insbesondere vor dem Hintergrund, dass nur ein kleines Teilstück eines Gesamtgrundstückes hier bauplanungsrechtlich so überplant wird, dass die zusätzliche Bebauung des überplanten Gebietes keilförmig in das bestehende Gebiet und den bestehenden Grundstückscharakter hineinragt. Eine zur Schwarzhäferstraße hin bestehende Handeisnutzung steht den Festsetzungen des Bebauungsplans ebenso entgegen, wie die übrige umgebende Nutzung entlang der Halensstraße auf der Straßenseite des Plangebietes sowie auf der anderen wassersseitigen Seite des Luitpoldhafenbeckens hin.</p> <p>3. <u>Grundsatz der Konfliktbewältigung und Optimierungsbedarf (§ 50 BImSchG)</u></p> <p>Hier gilt das Gleiche, wie oben bereits zur Änderung des Flächennutzungsplans ausgeführt. Hierauf wird verwiesen.</p> <p>4. <u>Eigentum</u></p> <p>Selbstverständlich sind Eigentum des Eigentümers BLAW genauso tangiert wie eigentumsähnliche Belange und Interessen der Hafenerbetriebe Ludwigshafen am Rhein GmbH als Pächtern und Verwaltern des Grundstückes. Die Zerschneidung eines einheitlich bestehenden Grundstückes um vom Eigentümer nicht gewollte und nicht beabsichtigte Nutzungen hineinzuressen, tangiert das Eigentum in seiner nahezu stärksten Form, weil der Eigentümer nicht nach seinem Belieben verfahren kann und andere von jeder Einwirkung ausschließen darf (vgl. § 903 BGB).</p> <p>Es kommt einer Entziehung des Eigentums nahe, wenn nicht nur gegen den Willen des Grundstücksinhabers und dem Willen der Pächtern auch die angrenzenden Flächen des gleichen Grundstückes dadurch tangiert werden, dass dem Eigentümer und der Pächtern und Verwaltern Wohnnutzung aufgezwungen wird. Sie ist in ihrer eigenen wirtschaftlichen Entwicklung und damit ihrem Eigentum erheblich verletzt.</p>	



Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
	<p>5. <u>Gebot der Rücksichtnahme</u></p> <p>Wie der Gebietsverhaltensanspruch ist in gleicher Weise auch das Gebot der Rücksichtnahme zu berücksichtigen. Nicht nur bei dem konkreten Vorhaben ist das Gebot der Rücksichtnahme zu berücksichtigen, sondern auch dann schon bei der Bauleitplanung, wenn der Inhalt der Planung und die (verfassungsrechtlichen) Schranken durch die Berücksichtigung des Grundsatzes der Verhältnismäßigkeit dazu führen, dass im konkreten Fall eine Nutzung, welche die bestehenden ausschließt und die bestehenden erheblich stört, dem Rücksichtnahmegebot zuwiderlaufen muss. Dann muss aber schon auf Planungsebene, wie auch der Grundsatz der Konfliktbewältigung, dazu führen, dass nicht schon das Bauplanungsrecht etwas zulässt, was gegen das Gebot der Rücksichtnahme verstoßen würde.</p> <p>Das schließt eine Planungsgestaltung eines Gebietes nicht aus, findet seine Grenzen aber dort, wo die neue Planung zulässige Nutzungen beschränkt. Hier ist nicht einmal mehr eine herandrückende Wohnbebauung gegeben, der bauplanungsrechtlich Rechnung zu tragen wäre, sondern es soll sogar eine bestehende Nutzung mit Wohnnutzung ungenutzt werden. Die gesamte Planungsintention verstärkt daher den Anschein, dass die durch ein Grandereignis unvorhergesehene eingetretene Situation bei sich bietender Gelegenheit genutzt werden soll, um mittels eines singulären, lediglich einen kleinen Teil eines Grundstücks betreffenden Bebauungsplans die Nutzungsart insgesamt und grundsätzlich in Frage zu stellen, um so schrittweise das gesamte Gebiet in ein durchgängiges Wohngebiet umzuwandeln.</p> <p>6. <u>Weitere Belange</u></p> <p>a) <u>Belange der Wirtschaft</u></p> <p>Die Belange der Wirtschaft sind ohnehin zu berücksichtigen (§ 1 Abs. 5 Nr. 8 a BauGB). In diesem Falle ist dies aber besonders hervorzuheben. Die Eigentümerin (BLAW) und die Verpächterin und Verwalterin (Hafenbetriebe Ludwigshafen am Rhein GmbH) sind Teil der Wirtschaft auf der einen Seite und stellen der Wirtschaft im Übrigen die Flächen zur Verfügung. Es sind also auch Belange der hiesigen Einwohner.</p> <p>Insbesondere ist dies deswegen relevant, weil die Wohnnutzer der von der Hafenstraße aus gegenüberliegenden Straßenseite bereits gegen sämtliche in der Zeitung angelegten Bauvorhaben Bedenken angemeldet haben. Festgehalten werden muss daher, dass gegen bestehende Nutzungen, insbesondere entlang der Hafenstraße außerhalb des Planbereichs, Belange der Wirtschaft berührt sind. Hierbei ist nicht gemeint das Verhältnis zwischen bestehender industriellergewerblicher Nutzung auf der einen Seite der Hafenstraße und Wohnnutzung auf der anderen Seite der Hafenstraße. Es geht um die Belange der Wirtschaft, wenn zusätzliche Wohnnutzung im Plangebiet herandrückt.</p> <p>b) <u>Eigentumschutz</u></p> <p>Neben dem Eigentum des BLAW und den eigentumsähnlichen Belangen der Verpächterin und Verwalterin, Hafenbetriebe Ludwigshafen am Rhein GmbH, sind auch Eigentum und eigentumsähnliche Positionen zu berücksichtigen, welche die Industrie- und Gewerbeunternehmen im Hafenbereich des Luitpoldhafens betreffen.</p>	

# Begründung zur FNP-Teiländerung Nr. 26 „Luitpoldhafen Süd“

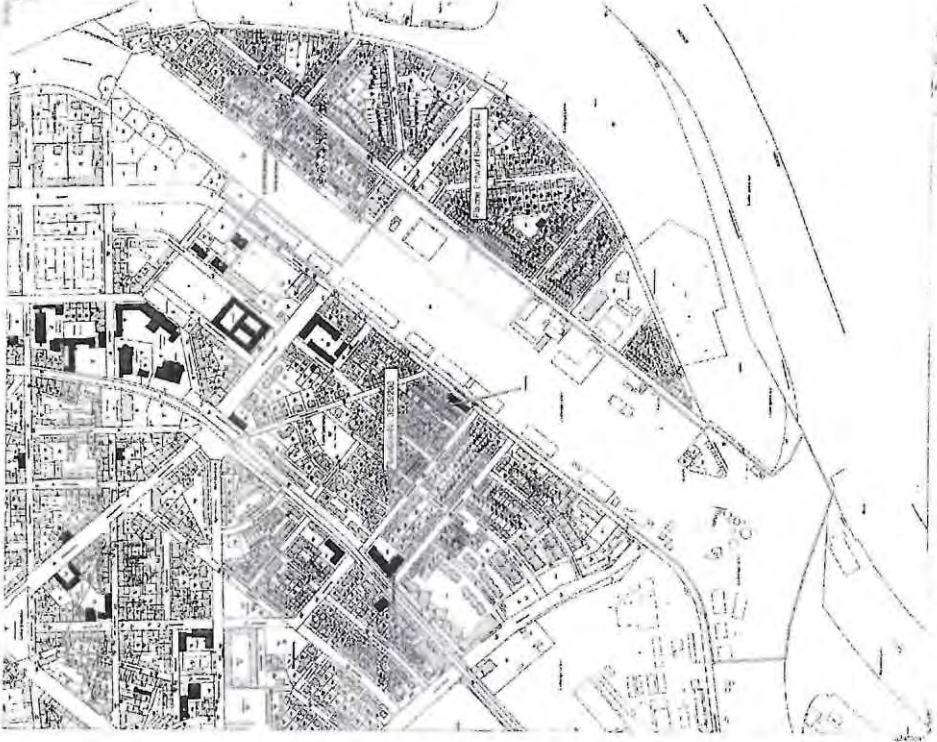
Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
17	<p>c) <u>Recht am eingerichteten und ausüblichen Gewerbebetrieb als besondere Ausprägung des Eigentumserschutzes</u></p> <p>Zu dem oben angesprochenen Eigentumschutz gehört dann auch das Recht am eingerichteten und ausüblichen Gewerbebetrieb, das weiter eingeschränkt wird, wenn Wohnnutzung, also schutzwürdige Nutzung, in ein bestehendes Gewerbe- bzw. Industriegebiet in einem Sondergebiet Hafen hinzufließt</p> <p>d) <u>Bestandsschutz</u></p> <p>Gleichfalls ist dies zu berücksichtigen als Bestandsschutz für die bestehenden Unternehmen, wozu im Übrigen auch BLAW als Eigentümer und Halterbetriebe Ludwigshafen am Rhein GmbH als Verpächtern und Verwaltern gehören, insoweit gerade für die hier zu überplanenden Flächen.</p> <p>Insoweit sei auf die prägende Fortwirkung der wieder zu errichtenden Lagerhalle hingewiesen, wie dies auch das OVG Rheinland-Pfalz und das Bundesverwaltungsgericht getan haben</p> <p>e) <u>Funktionierende Hafenwirtschaft, einschließlich damit zusammenhängender Lager- und Logistikleistungen</u></p> <p>Zu den zu berücksichtigenden Belangen gehören auch die Belange der funktionierenden Hafenwirtschaft einschließlich der damit zusammenhängenden Lager- und Logistikleistungen, nicht nur im Luitpoldhafen, sondern insgesamt in den Hafengebieten im Gebiet der Stadt Ludwigshafen, die tangiert werden, wenn keilförmig Wohnbebauung in das bestehende Gebiet (Luitpoldhafen-Süd) hineingeplant wird</p> <p>f) <u>Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen</u></p> <p>Die Erhaltung, die Sicherung und die Schaffung von Arbeitsplätzen sind ebenfalls gewichtige und zu berücksichtigende Belange (§ 1 Abs. 6 Nr. 8 Buchstabe c) BauGB).</p> <p>III.</p> <p>Zusammenfassend sei also darauf hingewiesen, dass die geltende bauplanungsrechtliche Einstufung der vorgesehenen Bebauungsplanung entgegensteht, das zu überplanende Gebiet weiterhin nicht nur als Sondergebiet Hafen ausgewiesen ist, sondern auch so benutzt wird und dabei auch der fortwirkende Schutz der wieder zu errichtenden Lagerhalle zu berücksichtigen ist. Eine Planung wie die vorliegende sient diesen Zwecken entgegen und würde die um das Plangebiet herumliegenden, gleichfalls auf demselben Grundstück liegenden Nutzungen erheblich beeinträchtigen.</p> <p>Durchaus kritisch und den Belangen entgegenstehend ist auch die Atomisierung des Grundstücks der Einwerdnerinnen bzw. der Hafenebene Ludwigshafen am Rhein GmbH und des BLAW. Zwar ist es möglich, einen Bebauungsplan für eng umgrenzte Flächen, ggf. sogar einzelne Grundstücke auszustellen</p>	



Begründung zur FNP-Teiländerung Nr. 26 „Luitpoldhafen Süd“

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
	<p>11.</p> <p>Dies wird jedoch dann missbräuchlich, wenn wie im vorliegenden Fall aus einem bestehenden Grundstück ein kleiner Teil „herausgeschnitten“ wird, um ihn entgegen des Willens des Trägers öffentlicher Belange, der Eigentümerin und der Hafenbetreiberin einer Wohnnutzung zuzuführen, die in einem Gebiet wie diesem schlicht nichts zu suchen hat.</p> <p>Was den Untersuchungsumfang anbelangt, der die verschiedenen Einwirkungen betrifft, verweisen wir auf die bisherigen Stellungnahmen, insbesondere aber Besprechungen und Erörterungen mit Ihrem Haus. Es handelt sich um ein Sondergebiet Hafen und gewerblich-industriell genutzte Flächen, die zukünftig genau so weitergenutzt werden sollen, so dass nach unserem Dafürhalten von den nach den Fachgesetzen und dem untergesetzlichen Regelungswerk erforderlichen zulässigen Ausmaßen auszugehen ist, die auf das Plangebiet einwirken können. Nach unserem Dafürhalten ist auch der nachwirkende Schutz der Lagerhalle, die nun überplant werden soll, ebenso zu berücksichtigen, wie natürlich der Großmarkt im Plangebiet.</p> <p>Für Rückfragen stehen wir Ihnen selbstverständlich jederzeit gerne zur Verfügung.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen</p> <p>Franz J. Reindl</p> <p>ppa Robert Arndt</p> <p>Anlage: Lageplan Luitpoldhafen</p>	

**Begründung zur FNP-Teiländerung Nr. 26 „Luitpoldhafen Süd“**

Nr.	Vorgebrachte Belange	Stellungnahme der Verwaltung
	<p>Auszug aus den Geobasisinformationen Liegenschaftsübersichtskarte</p>  <p>Land Rheinland-Pfalz Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd Neustadt a.d. Weinstraße</p>	<p>Land Rheinland-Pfalz Struktur- und Genehmigungsdirektion Süd Neustadt a.d. Weinstraße Zur Entscheidung vom <b>2. April 2020</b> Az.: <b>36.330-LS/20.43</b></p>